

立法會參考資料摘要

《消防安全(建築物)條例》
(第 572 章)

《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例草案》

引言

A 在二零二四年七月二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**應向立法會提交載於附件 A的《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例草案》(「《修訂條例草案》」)。

理據

2. 政府致力改善舊式樓宇的消防安全。《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(「《條例》」)於 2007 年實施，規定 1987 年之前落成的綜合用途及住用建築物¹的消防安全水平須提升至切合現代要求的防火保障。消防處和屋宇署作為執行當局²，會對目標樓宇進行聯合巡查，然後按照樓宇的實際情況發出「消防安全指示」(「指示」)，要求目標樓宇業主和／或佔用人將這些樓宇的消防裝置或設備和消防安全建造提升至所要求的水平。《條例》的目的是提升目標樓宇的消防安全水平，但並不代表這些樓宇有即時火警風險。事實上，這些樓宇是根據興建時適用的建造和消防安全標準而建成。

3. 受《條例》規管的目標樓宇約有 14 000 幢。自《條例》實施以來，兩個執行當局已巡查超過 10 400 幢目標樓宇(截至 2024 年 3 月底)並就該等樓宇發出「指示」。政府積極地提供所需的支援(例如，憑藉消防處創新的思維，該處在 2023 年 7 月推出新的便利措施，免卻樓宇安裝消防水缸；政府推出不同的財政資助計劃，

¹ 1987 年之前落成的綜合用途及住用建築物指在 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督審批的建築物(下稱「目標樓宇」)。

² 在《條例》下，與樓宇規劃、設計和建造方面的防火安全措施的執行當局為屋宇署署長；而消防裝置或設備方面的執行當局則為消防處處長。

支援樓宇業主遵從相關的法定要求等，詳見**附件 B**），以推動目標樓宇遵從《條例》：除了約 1 000 幢目標樓宇已全數遵從已發出的「指示」或相關的「指示」已獲撤銷³(即該些樓宇沒有需要跟進的事項)，約有 5 800 幢目標樓宇在遵從《條例》要求的過程有積極進展⁴，另外有約 1 200 幢目標樓宇有初步進展。對於沒有進展又沒有合理辯解的個案(涉及約 2 000 幢目標樓宇)，執行當局會在發出警告信或在「指示」到期後，在今年第二季開始陸續向有關樓宇業主提出檢控⁵。⁶

4. 政府一直指出，適時維修和妥善保養私人樓宇，包括按《條例》進行所需的消防安全改善工程以提升樓宇的消防安全水平，是業主的責任。為此，政府一直積極向舊樓業主提供不同方面的支援(包括財政、業主之間的協調和統籌，以及技術方面的支援，詳見**附件 B**)以進行消防安全改善工程。不過，仍有數百幢舊樓的業主，尤其是「三無大廈」⁷的業主，仍可能因缺乏籌組能力等，在遵從《條例》的要求方面遇到困難。我們認為有需要推出措施，協助有真正困難的業主遵從法例的要求，並同時推動其他目標樓宇的業主遵從《條例》，以期全面提升目標樓宇的消防安全水平至現今的標準，為生命和財產提供更佳保障。

法例修訂建議

5. 我們提出法例修訂建議，政策原意包括：

- (a) 參考屋宇署進行樓宇安全工程的經驗及《建築物條例》(第 123 章)下類似的機制，賦權執行當局代未能遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇業主進行消防安全改善工程(下稱「代辦工程」)⁸，並在工程完成後，向這些業主收回代辦工程費用及附加費，藉此協助有真正

³ 獲撤銷的「指示」包括涉及已拆卸建築物的「指示」等。

⁴ 約有 4 400 幢目標樓宇已申請了「消防安全改善工程資助計劃」(詳見**附件 B**)，以推展所需的改善工程，及約有 1 400 幢目標樓宇已委聘相關的顧問及／或承建商以開展工程。

⁵ 「指示」會訂明合理期限，業主和／或佔用人須在限期內規定在期內必須遵從「指示」。如果業主或佔用人未能遵從「指示」所載規定要求而無合理辯解，執行當局可向裁判法院申請「符合消防安全令」，着令他們遵從「指示」所載規定。

⁶ 執行當局會全面檢視跟進中的個案。相關業主和／或佔用人如未能遵從「指示」或「符合消防安全令」而無合理辯解，即屬犯罪，可被判罰款。執行當局可採取相應執法行動。事實上，自《條例》實施以來，已有約 3 600 宗成功檢控個案。

⁷ 「三無大廈」指沒有業主立案法團或任何形式的居民組織而且沒有聘用物業管理公司管理的大廈。

⁸ 現時，《條例》沒有賦權執行當局代目標樓宇進行消防安全改善工程。

困難的業主提升舊式樓宇的防火保障；以及

(b) 引入不同措施推動業主自行遵從《條例》的要求。

6. 我們亦會藉此機會對《消防安全(商業處所)條例》作出相關修訂。我們的建議方案重點概述於下文各段。

建議方案

(A) 與代辦工程機制相關的建議方案

賦權執行當局進行代辦工程和設定工程門檻

7. 根據我們的建議方案，執行當局會獲賦權為未能遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇業主進行代辦工程。考慮到各項因素，包括我們欲協助有真正困難的業主的政策原意、公帑和政府資源的有效運用、業界對這些工程的承受能力及意向⁹，以及業主有責任適時維修和妥善保養其私人樓宇的原則，另外亦考慮到有數百幢目標樓宇的業主因缺乏籌組能力，在遵從《條例》方面遇到困難，我們有需要設定門檻以揀選合適的樓宇進行代辦工程，才能使真正有需要的業主得到政府的協助。為此，執行當局會考慮一籃子的因素，包括樓宇是否因有下落不明／無法聯絡的業主以致無法成立業主立案法團(「法團」)、業主是否在統籌消防安全改善工程時遇到本質上的障礙、執行當局是否已盡用《條例》下的權力促使業主遵從「指示」或「符合消防安全令」，但在多次執法行動後業主仍未能遵從《條例》的要求等。

釐定代辦工程的先後次序

8. 我們會設立一個明確、客觀、具透明度的機制，以便執行當局為符合進行代辦工程門檻的目標樓宇釐定工程的先後次序。為此，我們建議擴大兩個現時根據《條例》設立的諮詢委員會的職能¹⁰，使其可就釐定合資格目標樓宇進行代辦工程先後次序的準則，向執行當局提供意見。有關準則可包括樓齡、樓宇的樓層數目、是否屬「三無大廈」、是否屬單梯設計、樓宇的業權情況¹¹、相關業主被檢控的次數，以及其他消防安全風險等。執行當局會在參考諮詢委員會就釐定先後次序的準則提供的意見後，設立一

⁹ 政府考慮市場承受能力的另一原因，是避免因大量工程需求同時出現而導致《條例》所規定的消防安全改善工程費用上漲。

¹⁰ 現時，兩個執行當局已根據《條例》分別設有法定諮詢委員會，負責就目標樓宇的消防安全措施是否適當，以及消防安全改善工程的技術、由業主提出的其他消防安全措施等事項向執行當局提供意見。

¹¹ 單一業權的樓宇不會出現業主協調問題，而且這些樓宇的業主的財政能力相對較高，單一業權的樓宇在代辦工程先後次序方面將獲編在較後的位置。

套計分制來為合資格進行代辦工程的樓宇釐定優次，並在考慮業界對這些工程的承受能力等因素後，決定每年進行代辦工程的數目和時間表。

決定工程方案

9. 進行消防安全改善工程通常會涉及不同的可行方案及工程安排，而所牽涉的工程規模、費用，以至對樓宇業主的影響亦可能有別。需要政府進行代辦工程的樓宇，其業主之間的協調能力一般相對較低，原本就較難凝聚共識，更何況工程涉及多於一個方案。現時，兩個法定諮詢委員會的成員包括消防處和屋宇署的代表、相關專業人士、學術界人士，以及具相關專長的公眾人士，他們能從技術、工程成本及消防安全標準等各方面，就較具爭議性的個案所涉及的工程方案提出專業和客觀的技術意見。有見及此，我們建議擴大這兩個委員會的職能，使其可就較具爭議性的個案所涉及的代辦工程方案向執行當局提供技術意見，好讓執行當局在參考委員會的意見及綜合其他考慮因素(例如設計是否便利滅火救援行動、會否涉及個別業主的業權、工程成本等)後，決定選取代辦工程的最終方案¹²。

執行當局收回代辦工程費用及附加費

10. 完成代辦工程後，執行當局需要向業主收回工程費用和附加費。我們會參考屋宇署在《建築物條例》下追討代辦工程費用和附加費的機制(即工程費用、監督費，施加不多於須付費用 20% 的附加費¹³)，以及屋宇署為追討代辦工程費用而可採取的行動¹⁴，並就《條例》作出適當的修改。在附加費方面，我們亦會同時參考屋宇署現時的機制，於業主如能證實在遵從「指示」或「符合消防安全令」方面遇到真正的實際困難(例如進入建築物公用部分的通道遭不合作人士阻塞，試圖安排進行規定的工程但不成功等)可獲減附加費;或於特別情況(例如業主年老、體弱、殘疾，或有實際困難遵從「指示」或「符合消防安全令」)豁免附加費。

¹² 執行當局會參考屋宇署的經驗，並按照政府清楚明確、公開公平的既定招標制度，安排代辦工程的招標工作。關於進行工程方面，《建築物條例》有相關條文賦權建築事務監督可以預先發出通知，然後向法庭申請封閉令，使其得以進行代辦工程而不對佔用人或公眾構成危險。我們會相應在《條例》中引入類似的條文。

¹³ 為免納稅人及整體社會承擔執法支出，以及防止業主過分倚賴政府為其進行代辦工程，有需要徵收附加費。

¹⁴ 如業主在代辦工程完成後未有準時按帳單付清工程費用及附加費，屋宇署會將其向業主發出的欠帳證明書在土地註冊處註冊。這會對物業的業權構成法定押記，讓屋宇署可在業主出售物業時，向業主追討欠交的代辦工程費用。屋宇署亦會視乎情況採取法律行動。

防止有人阻礙執行當局進行代辦工程

11. 現時，《建築物條例》有條文訂明，任何人阻礙建築事務監督或獲其授權的人員根據該條例行使其權力進行代辦工程，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款及監禁¹⁵。此機制旨在防止有人阻礙執行當局或獲其授權的人員進行代辦工程。我們建議在《條例》引入特別針對代辦工程機制的類近條文，並訂明阻礙執行當局履行進行工程有關的職能的罪行¹⁶。

(B) 與推動業主自行遵從《條例》要求相關的建議方案

將「指示」在土地註冊處進行註冊

12. 現時，為善用市場力量以達到改善舊式目標樓宇的消防安全的目的，《條例》賦權執行當局可就某幢樓宇或其有關部分發出的「符合消防安全令」向土地註冊處進行註冊。然而，《條例》沒有賦權執行當局可就「指示」向土地註冊處進行註冊。我們建議在《條例》訂明類似的規定，賦權執行當局可就所涉及樓宇或其有關部分發出的「指示」向土地註冊處註冊。當「指示」獲遵從／被撤回，執行當局會就有關文件向土地註冊處進行註冊，這做法與《條例》下「符合消防安全令」失效後的現行安排一致。這建議有助目標樓宇或目標樓宇單位的準買家知悉有關樓宇任何未履行的法律責任，亦有助提供誘因，推動業主遵從尚未獲遵從的「指示」，以保持其物業的價值。

規定新的物業擁有人就物業權轉讓通知相關的執行當局

13. 為促使新的物業擁有人就相關物業履行《條例》訂明的責任，我們建議修訂《條例》，規定假如相關物業有尚未獲遵從的「指示」或「符合消防安全令」，新的物業擁有人在完成物業交易後的3個月內，須就有關的物業權轉讓以書面方式通知相關的執行當局，務求令新的物業擁有人清楚知悉其法律責任(包括尚未獲遵從的「指示」或「符合消防安全令」)。新的物業擁有人如沒有在完成物業交易後的3個月內，就物業權轉讓以書面方式通知相關的執行當局，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(即最高罰款10,000元)。

¹⁵ 第3級罰款(最高罰款為10,000元)及監禁6個月。

¹⁶ 依照《條例》第18條的現行罰則，處以第4級罰款(最高罰款為25,000元)及監禁6個月。上述條文的罰則針對在一般情況下對正在履行《條例》所授予的職能的人造成妨礙的行為。

調升不遵從「指示」或「符合消防安全令」的罰則

14. 政府一直指出，適時維修和妥善保養私人樓宇，包括按照「指示」或「符合消防安全令」進行所需的消防安全改善工程，以提升樓宇的消防安全水平，是業主的責任。根據《條例》，業主和／或佔用人無合理辯解而不遵從「指示」，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款(即最高罰款 25,000 元)及每日另處罰款 2,500 元；至於不遵從「符合消防安全令」，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款(即最高罰款 50,000 元)及每日另處罰款 5,000 元。社會上有意見認為，罰則的阻嚇力應與時並進，以提升遵從《條例》的比率。我們參考了性質或嚴重程度類同的罪行的刑罰¹⁷，建議提高不遵從「指示」和「符合消防安全令」的罰則，將最高罰款分別調升至 100,000 元和 200,000 元，及每日的罰款亦分別調升至 10,000 元和 20,000 元，以維持必要的阻嚇作用¹⁸。

防止有人阻礙法團遵從《條例》的要求

15. 根據執行當局的經驗，部分目標樓宇未能順利履行《條例》規定的責任，原因之一是部分業主不合作。現時，《建築物條例》有條文訂明，任何人阻礙法團為遵從相關法定要求而履行職能，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款¹⁹。此機制旨在防止任何人

¹⁷ 關於不遵從「指示」的罰則，我們參考了不遵從在《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)下發出的「消除火警危險通知書」的罰則，即第 6 級罰款(最高罰款為 100,000 元)，另該罪行持續的每日的罰款 10,000 元。

至於不遵從「符合消防安全令」的罰則，我們參考了不遵從在第 95F 章下發出的「火警危險令」的罰則，即罰款 200,000 元，另該罪行持續的每日的罰款 20,000 元。

¹⁸ 目前，《條例》沒有訂明檢控限期。《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)(此條例規定 1987 年之前落成的工業建築物的業主和／或佔用人必須把其建築物的消防安全標準提升至現今的標準，其立法原意及性質與《條例》類同)則訂明檢控限期，使執行當局可在發現或知悉該罪行當日起計的 12 個月內提出檢控。這做法比《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條下的 6 個月的檢控時效為長，箇中的政策原意是讓執行當局有充足時間就《消防安全(工業建築物)條例》涵蓋的各類罪行進行搜證及提出檢控。而且，提出檢控的時限超過 6 個月，在其他法例中並不罕見。我們建議對《條例》作出相應修訂。另外，由於《消防安全(工業建築物)條例》也有條文訂明執行當局有權給予或送達證明書，以及作出核證證明文件為真實文本，可在法律程序中獲接納為證據，我們建議對《條例》作出相應修訂。

¹⁹ 任何人如對法團遵從《建築物條例》造成阻礙，其罪行的罰則撮述如下：

罪行	罰則
阻礙受僱或受聘於法團的人為遵從法定命令或通知而進行所需的工程	第 3 級罰款(最高罰款為 10,000 元)及監禁 6 個月。
拒絕受僱或受聘於法團的人在合理地需要的情況下為遵從法定命令或通知而通往或使用相關處所進行工程	
拒絕分擔為遵從法定命令或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用	第 4 級罰款(最高罰款為 25,000 元)。

阻礙法團履行法定責任。我們建議引入類近的機制，在《條例》訂定類似該等罰則的罪行，以發揮阻嚇作用，防止有人阻礙法團為遵從「指示」或「符合消防安全令」而進行所需的消防安全改善工程，或拒絕分擔該等工程涉及的費用。

(C) 其他改善建議

增加送達文件的方式

16. 現行《條例》下，執行當局向業主和／或佔用人送達文件(例如「指示」)的方式只限於專人送交或以掛號郵遞方式送往相關地址。《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)²⁰則訂有多種送達文件方式。由於該條例的性質和立法原意與《條例》相似，我們以此為參考，建議修訂《條例》，讓執行當局可有更多方式送達文件，包括圖文傳真、電郵，及將文件張貼於有關處所的當眼處。此建議旨在為業主或佔用人提供更多便捷渠道接收有關文件。

在執行當局的網站等發布「指示」等資料

17. 根據《消防安全(工業建築物)條例》，為讓市民取得有關「指示」和「符合消防安全令」等資料，執行當局獲賦權將關於「指示」或「符合消防安全令」等的資料(即「指示」和「符合消防安全令」的序號、發出日期、遵從情況，以及「指示」或「符合消防安全令」涉及的建築物或其部分的地址等)²¹，上載至執行當局的部門網站，或以另一方式發布。我們建議在《條例》加入類近的條文，讓執行當局可在其部門網站等發布該等資料。此舉可以令市民(包括目標樓宇單位的準買家／租客)更清楚知悉目標樓宇任何未履行的法律責任，從而推動業主遵從《條例》的要求。

向有需要的業主提供財政支援以資助代辦工程費用

18. 根據代辦工程機制，執行當局會在工程完成後向業主收回費用。考慮到部分業主可能會遇到財政困難，我們會容許合資格的目標樓宇業主申請「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)²²(詳見**附件 B**)，使他們可以運用資助支付代辦工程的部分費

B

²⁰ 有關《消防安全(工業建築物)條例》的資料，請參閱附註 18。

²¹ 政府在制定《消防安全(工業建築物)條例》有關發布資料的條文時，已仔細考慮個人資料私隱問題，其中可發布的資料類別並非直接或間接與任何在世的個人有關，亦不可能藉這些資料直接或間接確定有關的個人的身分。因此，此等資料不構成《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)所定義的「個人資料」，亦不存在違反該條例的問題。

²² 已成立法團的樓宇必須由法團作為申請人向市區重建局(「市建局」)提交申請，未有成立法團的樓宇則必須由全體業主作為申請人向市建局提交申請。

用²³。另一方面，考慮到部分樓宇業主因特殊情況(如部分業主下落不明／無法聯絡等)而無法成立法團或由全體業主作為申請人提交申請，我們亦容許這類樓宇的業主在樓宇沒有法團的情況下申請「消防資助計劃」以運用資助支付代辦工程的部分費用。受惠於此計劃的業主可獲最高達工程以及其他與工程相關費用六成的資助金，或該類樓宇相應的資助上限²⁴，唯資助金不可用以支付代辦工程的附加費²⁵。我們會適時檢視是否有需要向「消防資助計劃」注資，並在有需要時按既定機制及理據尋求所需的資源。

(D) 《消防安全(商業處所)條例》的相關修訂

19. 除了《條例》和《消防安全(工業建築物)條例》外，另一條立法原意和性質類近的法例是《消防安全(商業處所)條例》。《消防安全(商業處所)條例》旨在將訂明商業處所(即銀行、超級市場、場外投注站、珠寶金行、百貨公司和商場)及1987年之前落成的商業樓宇的消防安全標準提升至現代水平。正如上文所述，我們會參考《消防安全(工業建築物)條例》，對《條例》作出修訂，以便(a)增加更多送達文件的方式；(b)執行當局可在其網站等發布「指示」等資料；以及(c)設定檢控期限，讓執行當局有充足時間就《消防安全(商業處所)條例》涵蓋的各類罪行進行搜證及提出檢控，並使執行當局有權核證文件，使文件在法律程序中可獲接納為證據。考慮到這三條法例的性質相似，以及作出擬議修訂的各項好處，我們建議對《消防安全(商業處所)條例》作出相應修訂。

《修訂條例草案》

20. 《修訂條例草案》的主要條文如下：

第 1 部 列出簡稱和就生效日期訂定條文。

第 2 部 修訂《條例》，主要修訂如下：

- (a) **草案第 5 條** 修訂第 5 條，以提高沒有遵從「指示」的罰則；廢除第(10)、(11)、(12)及(13)款，該 4 款訂定諮詢委員會的設立和職能，而廢除原因是第 2 部的新訂第 7 分部由草案第 13 條加入者將就有關事宜，訂定條文；草案第 5 條亦對第 5 條作出雜項修訂。
- (b) **草案第 7 條** 修訂第 6 條，以提高未有遵從「符合消防安全令」的罰則；

²³ 申請資格和資助用途會依照現時「消防資助計劃」的有關安排。

²⁴ 不同層數的樓宇的資助上限會有所不同，做法與現行的安排一致。

²⁵ 這是由於工程附加費是因業主未有遵從《條例》要求而招致。

- (c) **草案第 10 條** 在第 2 部加入新訂第 4 分部，該分部載有關於在土地註冊處註冊某些文書的條文；
- (d) **草案第 11 條** 修訂第 14 條，以廢除第(3)款，該款涉及關於法團的「符合消防安全令」等的文書註冊，原因是新訂第 14A 條將就有關事宜，訂定條文；
- (e) **草案第 12 條** 在第 2 部的第 4 分部加入新訂第 14A 條，以就關乎法團的若干文書的註冊，訂定條文；
- (f) **草案第 13 條** 在第 2 部加入新訂第 5、6 和 7 分部，分別對建築物(或建築物部分)的新擁有人施加責任，規定如有任何「指示」或「符合消防安全令」就建築物(或建築物部分)有效，新擁有人須將該等建築物(或該等部分)的權益轉讓，通知執行當局；訂定執行當局可將關於「指示」、「符合消防安全令」等的資料，在其所屬部門網站公布或以另一方式公布；以及就諮詢委員會的設立及其成員、諮詢委員會的職能及保留事宜訂定條文；
- (g) **草案第 16 條** 加入新訂第 18A 條，訂定若干關乎以下事宜的罪行：阻礙業主立案法團進行為確保「指示」或「符合消防安全令」獲遵從而所需的消防安全改善工程，以及拒絕分擔業主立案法團進行該等工程的費用；
- (h) **草案第 17 條** 廢除第 19 條，該條訂定關涉管理法人團體的人所犯的罪行，而廢除原因是新訂第 22A 條(藉第 23 條加入者)將就有關事宜，訂定條文；
- (i) **草案第 18 條** 在第 3 部加入新訂第 2 分部，該分部載有關於執行當局進行消防安全改善工程的權力。該分部載有 4 個新訂次分部，分別：
 - (i) 賦權執行當局授權輔助人士執行新訂第 2 分部下的職能；
 - (ii) 賦權獲授權人員進入處所或土地，從而為建築物(或建築物部分)進行消防安全改善工程；以及訂定妨礙獲授權人員等執行新訂第 2 分部下的職能的罪行；
 - (iii) 就封閉令的涵義、執行當局申請及區域法院作出封閉令等方面訂定條文；及
 - (iv) 訂定執行當局可就所進行的消防安全改善工程追討工程費用等、使該等當局能將該等證明書在土地註冊處註冊，以及訂定某些送達傳訊令狀的方法，以追討該等費用及附加費等。

- (j) **草案第 23 條**在第 4 部加入新訂第 3 分部，訂定某法人團體或某合夥如干犯《主體條例》所訂罪行，該法人團體的高級人員及該合夥的合夥人須負上的轉承法律責任；以及列明就《條例》所訂罪行提出檢控的限期，而該限期取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效。
- (k) **草案第 25 條**就送達文件，訂定條文；
- (l) **草案第 27 條**在第 4 部加入新訂第 5 分部，就某些證明書在法律程序中可獲接納為給予或送達文件的證據訂定條文；賦權執行當局及公職人員核證某些文件；以及就某些經核證真實文本在法律程序中可獲接納為證據訂定條文。

第 3 部對《消防安全(商業處所)條例》作出相關修訂，主要修訂如下：

- (m) **草案第 32 條**在《消防安全(商業處所)條例》加入新訂第 13A 條，訂定執行當局可將關於「指示」等的資料，在其所屬部門網站公布或以另一方式公布；
- (n) **草案第 35 條**加入新訂第 21A 條，列明就《消防安全(商業處所)條例》所訂罪行提出檢控的限期；以及
- (o) **草案第 37 條**在《消防安全(商業處所)條例》加入新訂第 22A 及 22B 條，訂明送達文件的規定。**草案第 37 條**亦在《消防安全(商業處所)條例》加入新訂第 22C、22D 及 22E 條，就某些證明書在法律程序中可獲接納為給予或送達文件的證據訂定條文；賦權執行當局及根據《消防安全(商業處所)條例》獲授權的公職人員核證某些文件。

C 21. 將予修訂的現有條文載於附件 C。

其他方案

22. 如果不立法修訂《條例》和《消防安全(商業處所)條例》，上述建議²⁶將無法實施。

²⁶ 透過「消防資助計劃」向合資格業主提供財政支援以資助代辦工程費用的部分除外。關於這方面，我們稍後會適時與市建局跟進。

立法程序時間表

23. 立法程序時間表如下：

刊登憲報	2024年7月5日
首讀及開始二讀辯論	2024年7月10日
恢復二讀辯論、委員會審議 階段及三讀	另行通知

建議的影響

D 24. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對經濟、財政、公務員和可持續發展會有影響，詳情載於附件 D，但對家庭、性別、環境和生產力則沒有影響。《條訂條例草案》不會影響《條例》現時的約束力。

公眾諮詢

25. 我們曾在 2022 年 7 月 5 日至 2022 年 9 月 13 日進行為期 10 星期的公眾諮詢，合共收到 35 份書面意見書；而作為諮詢工作的一部分，我們於 2022 年 7 月 5 日向立法會保安事務委員會講解政府的建議，並獲得普遍支持。我們亦曾以不同形式和渠道簡介建議，包括由保安局聯同消防處和屋宇署舉辦網上簡介會，出席人數約 230 人²⁷。在公眾諮詢期內，我們接獲的意見普遍支持政府的建議，有部分意見對有能力的業主可能會濫用有關機制並傾向倚賴執行當局代其履行進行改善工程的責任表示關注，因此認為有必要就代辦工程設定門檻；也有建議指政府應提供不同方面的支援，以助舊樓業主履行其法律責任。其後，我們於 2023 年 12 月 5 日向立法會保安事務委員會簡介公眾諮詢的結果、條例的建議方案及代辦工程機制，並得到其支持。

宣傳安排

26. 我們會發出新聞稿，亦會安排發言人解答傳媒的查詢。

²⁷ 參加者包括立法會議員和地區防火委員會成員、相關專業團體(例如消防工程師學會(香港分會)、屋宇設備運行及維修行政人員學會、香港建築師學會、香港測量師學會、香港工程師學會、香港註冊消防工程公司商會有限公司等)的代表、物業管理和保險業界的代表等。

查詢

27. 如有查詢，請與保安局首席助理秘書長 B 張沛鈴女士聯絡 (電話：2810 3435)。

保安局

二零二四年七月三日

《2024年消防安全(建築物)(修訂)條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1.	簡稱及生效日期..... 1
2.	修訂成文法則..... 1
第 2 部	
修訂《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)	
3.	修訂第 3 條(釋義)..... 2
4.	加入第 2 部第 1 分部標題..... 3
第 1 分部 —— 消防安全指示	
5.	修訂第 5 條(可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施)..... 3
6.	加入第 2 部第 2 分部標題..... 4
第 2 分部 —— 符合消防安全令	
7.	修訂第 6 條(裁判官可作出符合消防安全令)..... 4
8.	加入第 2 部第 3 分部標題..... 5
第 3 分部 —— 禁止令	
9.	修訂第 12 條(建築物的擁有人或佔用人可請求發出符合安全證明書)..... 5
10.	加入第 2 部第 4 分部標題及第 13A 條..... 5

條次	頁次
第 4 分部 —— 某些文書在土地註冊處的註冊	
13A.	消防安全指示的註冊..... 5
11.	修訂第 14 條(符合消防安全令等在土地註冊處的註冊)..... 6
12.	加入第 14A 條..... 7
14A.	與業主立案法團有關的註冊..... 7
13.	加入第 2 部第 5、6 及 7 分部..... 8
第 5 分部 —— 通知權益轉讓的責任	
14B.	新擁有人有責任將權益轉讓通知執行當局..... 8
第 6 分部 —— 公布資料	
14C.	公布資料..... 9
第 7 分部 —— 諮詢委員會	
14D.	設立及其成員..... 9
14E.	職能..... 9
14F.	保留條文..... 10
14.	加入第 3 部第 1 分部標題..... 10
第 1 分部 —— 一般條文	
15.	修訂第 16 條(獲授權人員進入建築物等的權力及其他權力)..... 11
16.	加入第 18A 條..... 11
18A.	妨礙業主立案法團遵從消防安全指示或符合消防安全令的罪行等..... 11

條次	頁次
17.	廢除第 19 條(關涉管理法人團體的人的罪行)..... 12
18.	加入第 3 部第 2 分部..... 12
	第 2 分部 —— 關於執行當局進行消防安全改善工程等的權力
	第 1 次分部 —— 導言
19A.	第 3 部第 2 分部的釋義..... 13
19B.	第 3 部第 1 分部不受局限..... 13
19C.	授權輔助人士..... 13
	第 2 次分部 —— 進入處所等的權力
19D.	獲授權人員有權為進行消防安全改善工程而 進入處所或土地..... 13
19E.	輔助人士有權按獲授權人員的指示為進行消 防安全改善工程而進入處所或土地..... 14
19F.	指明人士可在協助下行使權力..... 15
19G.	裁判官可發出手令..... 15
19H.	出示手令以供查閱的責任..... 16
19I.	手令何時失效..... 16
19J.	進入無人佔用的處所或土地後須維持保安..... 16
19K.	對未經使用的物料或廢棄物的處置..... 16
19L.	妨礙指明人士等的罪行..... 16
	第 3 次分部 —— 封閉令
19M.	申請封閉令..... 17

條次	頁次
19N.	作出封閉令..... 17
19O.	將任何人逐離的權力..... 18
19P.	將建築物的入口或出口封閉的權力..... 18
19Q.	儘管有封閉令仍准許進入等..... 18
19R.	關於封閉令的罪行..... 18
19S.	封閉令何時失效..... 19
	第 4 次分部 —— 追討執行當局進行消防安全改善工程等的費用 等
19T.	追討費用及附加費..... 20
19U.	追討費用或附加費的證明書..... 21
19V.	證明書的註冊..... 22
19W.	送達傳訊令狀..... 24
19.	加入第 4 部第 1 分部標題..... 25
	第 1 分部 —— 特區政府的法律責任
20.	修訂第 20 條(政府對某些事宜無須承擔法律責任)..... 25
21.	修訂第 21 條(獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔 個人法律責任)..... 25
22.	加入第 4 部第 2 分部標題..... 26
	第 2 分部 —— 非法披露資料
23.	加入第 4 部第 3 分部標題及第 22A 及 22B 條..... 26
	第 3 分部 —— 關於罪行的其他事宜

條次	頁次
22A.	法人團體及合夥的罪行..... 26
22B.	檢控限期..... 27
24.	加入第 4 部第 4 分部標題..... 27
第 4 分部 —— 送達文件	
25.	取代第 23 條..... 27
	23. 向並非法人團體送達..... 27
26.	加入第 23A 及 23B 條..... 28
	23A. 向法人團體送達..... 28
	23B. 給予或送達文件的日期..... 29
27.	加入第 4 部第 5 分部標題、第 23C、23D 及 23E 條，以 及第 4 部第 6 分部標題..... 30
第 5 分部 —— 證據	
	23C. 給予或送達證明書可接納為證據..... 30
	23D. 核證文件的權力..... 30
	23E. 經核證真實文本可接納為證據..... 31
第 6 分部 —— 規例及守則	
28.	修訂附表 1(綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用途 部分遵從的消防安全措施)..... 31
29.	修訂附表 2(綜合用途建築物擁有人就擬用作住用途部 分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施)..... 33

條次	頁次
30.	修訂附表 3(綜合用途建築物擬用作非住用途部分佔用 人須遵從的消防安全措施)..... 33
第 3 部	
對《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)的相關修訂	
31.	修訂第 3 條(釋義)..... 35
32.	加入第 13A 條..... 36
	13A. 公布資料..... 36
33.	修訂第 19 條(政府對某些事宜無須承擔法律責任)..... 36
34.	修訂第 20 條(獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔 個人法律責任)..... 37
35.	加入第 21A 條..... 37
	21A. 檢控限期..... 37
36.	取代第 22 條..... 37
	22. 向並非法人團體送達..... 38
37.	加入第 22A 至 22E 條..... 38
	22A. 向法人團體送達..... 38
	22B. 給予或送達文件的日期..... 40
	22C. 給予或送達證明書可接納為證據..... 40
	22D. 核證文件的權力..... 40
	22E. 經核證真實文本可接納為證據..... 41
38.	修訂附表 2(訂明商業處所擁有人須遵從的消防安全措施)..... 42

條次	頁次
39.	修訂附表 3(訂明商業處所佔用人須遵從的消防安全措施) 42
40.	修訂附表 5(指明商業建築物的擁有人須遵從的消防安全措施) 43
41.	修訂附表 6(指明商業建築物的佔用人須遵從的消防安全措施) 44

本條例草案

旨在

修訂《消防安全(建築物)條例》，以賦權執行當局在某些綜合用途建築物及住用建築物的擁有人沒有遵從消防安全指示或沒有遵從符合消防安全令的情況下，為該等擁有人進行消防安全改善工程；就追討進行該等工程的費用及相關附加費，訂定條文；就該等指示的註冊，訂定條文；提高沒有遵從該等指示或命令的罰則；擴大諮詢委員會的職能，而該等委員會是就關於改善消防安全的事宜向該等當局提供意見的；就妨礙進行該等工程或在其他方面與該等工程有關的某些罪行，訂定條文；並對該條例及相關法例，作出相關及雜項修訂。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例》。
- (2) 本條例自保安局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 修訂成文法則

第 2 及 3 部指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於該兩部。

第2部

修訂《消防安全(建築物)條例》(第572章)

3. 修訂第3條(釋義)

- (1) 第3(1)條，符合消防安全令的定義 ——
廢除
在“第”之後的所有字句
代以
“6(1)條作出的符合消防安全令(包括經根據第6(4)條更改者)；”。
- (2) 第3(1)條，消防安全指示的定義 ——
廢除
在“第”之後的所有字句
代以
“5(1)、(2)或(3)條發出的消防安全指示(包括經根據第5(5)條修訂者)；”。
- (3) 第3(1)條 ——
按筆劃數目順序加入
“公用部分 (common parts)具有《建築物管理條例》(第344章)第2條所給予的涵義；
封閉令 (closure order)就某執行當局而言，指應由該當局提出的申請而根據第19N條作出的命令；
消防安全改善工程 (fire safety improvement works)就某建築物(或某建築物部分)而言 ——
 - (a) 指為以下目的而進行的任何工程：確保消防安全指示或符合消防安全令就該建築物(或該部分)獲遵從；及

- (b) 包括為進行(a)段所述的工程而需進行的檢驗、勘測或其他工程，或需提供的服務；

符合安全證明書 (certificate of compliance)指根據第12(2)或(3)條發出的文書；

業主立案法團 (owners' corporation)指根據《建築物管理條例》(第344章)第8條註冊的法團；”。

4. 加入第2部第1分部標題

在第5條之前 ——

加入

“第1分部 —— 消防安全指示”。

5. 修訂第5條(可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施)

- (1) 第5(2)條 ——

廢除

“消防裝置及”

代以

“消防裝置或”。

- (2) 第5(2)條，中文文本 ——

廢除

“該等裝置及”

代以

“該裝置或”。

- (3) 在第5(6)條之後 ——

加入

“(6A) 凡根據第(1)或(2)款送達的消防安全指示如第(6)(a)款所述般獲遵從，有關的執行當局須向有關的擁有人發出文書，證明該項指示已獲遵從。”

- (6B) 凡根據第(1)或(2)款送達的消防安全指示如第(6)(b)款所述般被撤回，有關的執行當局須向有關的擁有人發出文書，通知該項指示已被撤回。”。
- (4) 第 5(8)條 ——
廢除
“4”
代以
“6”。
- (5) 第 5(8)條 ——
廢除
“\$2,500”
代以
“\$10,000”。
- (6) 第 5 條 ——
廢除第(10)、(11)、(12)及(13)款。
6. 加入第 2 部第 2 分部標題
在第 6 條之前 ——
加入
“第 2 分部 —— 符合消防安全令”。
7. 修訂第 6 條(裁判官可作出符合消防安全令)
(1) 第 6(8)條 ——
廢除
“第 5 級罰款”
代以
“罰款\$200,000”。

- (2) 第 6(8)條 ——
廢除
“\$5,000”
代以
“\$20,000”。
8. 加入第 2 部第 3 分部標題
在第 7 條之前 ——
加入
“第 3 分部 —— 禁止令”。
9. 修訂第 12 條(建築物的擁有人或佔用人可請求發出符合安全證明書)
第 12(2)及(3)條 ——
廢除
“符合安全證明書”
代以
“文書，證明有關規定已獲遵從”。
10. 加入第 2 部第 4 分部標題及第 13A 條
在第 13 條之後 ——
加入
“第 4 分部 —— 某些文書在土地註冊處的註冊
- 13A. 消防安全指示的註冊
(1) 有關的執行當局可安排將消防安全指示以註冊摘要的方式，針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記

冊，於土地註冊處註冊，前提是該項指示已送達該建築物(或該部分)的任何擁有人。

- (2) 如有消防安全指示根據第(1)款針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記冊註冊，而其後該項指示憑藉第 5(6)條而失效，有關的執行當局 ——
- (a) 如該項指示憑藉第 5(6)(a)條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將根據第 5(6A)條發出的有關文書以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該文書的日期後的 2 個月，安排將該文書如此註冊；
- (b) 如該項指示憑藉第 5(6)(b)條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將根據第 5(6B)條發出的有關文書以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該文書的日期後的 2 個月，安排將該文書如此註冊；或
- (c) 如該項指示憑藉第 5(6)(c)條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將有關的符合消防安全令以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該項命令的日期後的 2 個月，安排將該項命令如此註冊。”。

11. 修訂第 14 條(符合消防安全令等在土地註冊處的註冊)

- (1) 第 14 條，標題 ——
廢除
“等在土地註冊處”
代以
“及禁止令”。
- (2) 第 14 條 ——
廢除第(1)款
代以

“(1) 凡有任何符合消防安全令或禁止令就某建築物(或某建築物部分)作出，則有關的執行當局可安排將該項命令以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。”。

- (3) 第 14(2)(a)條 ——

廢除

“或經更改的符合消防安全令”。

- (4) 第 14(2)(b)(i)條 ——

廢除

“根據第 12(3)條”。

- (5) 第 14(2)條 ——

廢除

在“方式”之後的所有字句

代以

“，針對有關的建築物(或有關的建築物部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。”。

- (6) 第 14 條 ——

廢除第(3)款。

12. 加入第 14A 條

第 2 部，第 4 分部，在第 14 條之後 ——
加入

“14A. 與業主立案法團有關的註冊

- (1) 本條僅就第 13A 及 14 條下的註冊而適用。
- (2) 如消防安全指示是就某建築物(或某建築物部分)而送達該建築物(或該部分)的業主立案法團的，則該項指示須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別送達。

- (3) 如符合消防安全令是就某建築物(或某建築物部分)而針對該建築物(或該部分)的業主立案法團作出的，則該項命令須視為針對該建築物(或該部分)的每名擁有人個別作出。
- (4) 如第 5(6A)或(6B)條所述的文書是向某建築物(或某建築物部分)的業主立案法團發出的，則該文書須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別發出。
- (5) 如符合安全證明書是向某建築物(或某建築物部分)的業主立案法團發出的，則該證明書須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別發出。”。

13. 加入第 2 部第 5、6 及 7 分部

在第 2 部的末處 ——

加入

“第 5 分部 —— 通知權益轉讓的責任

14B. 新擁有人有責任將權益轉讓通知執行當局

- (1) 如 ——
 - (a) 有消防安全指示或符合消防安全令就某建築物(或某建築物部分)而有效；及
 - (b) 有人將該建築物(或該部分)中的權益，轉讓至另一人(新擁有人)，
 則新擁有人須在完成該項轉讓的日期後的 3 個月內，將該項轉讓以書面通知有關的執行當局。
- (2) 任何人沒有遵從第(1)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款。

第 6 分部 —— 公布資料

14C. 公布資料

為向公眾提供適當資訊，執行當局可將關於某建築物(或某建築物部分)的消防安全指示、符合消防安全令、禁止令或封閉令的資料，包括以下資料，上載至執行當局所屬部門的網站，或以另一方式公布 ——

- (a) 該項指示或命令的序號；
- (b) 該建築物(或該部分)的地址；
- (c) 該項指示或命令的日期；及
- (d) 該項指示或命令的遵從情況。

第 7 分部 —— 諮詢委員會

14D. 設立及其成員

- (1) 執行當局須為執行第 14E 條的職能，設立委員會。
- (2) 上述委員會須由有關當局認為適當並具備有關專長的成員所組成。

14E. 職能

- (1) 執行當局的諮詢委員會須就關於改善消防安全的事宜，向該當局提供意見，該等事宜包括 ——
 - (a) 關於協助該當局根據第 5(1)或(2)條就以下問題得出意見的事宜 ——
 - (i) 在某一個案中，某擁有人如該條所述般採取任何其他措施，是否適當；及
 - (ii) 如適當——該等措施為何；
 - (b) 該當局在決定以下問題時所考慮的因素：就該當局行使第 3 部第 2 分部的權力方面，如何為建築物排列優先次序；及

- (c) 關於為建築物(或建築物部分)進行消防安全改善工程的建議的技術事宜。
- (2) 然而，上述委員會僅可就有關當局轉介該委員會的事宜提供意見。
- (3) 諮詢委員會在就任何第(1)(a)或(c)款所指的事宜提供意見前，可藉書面通知，邀請該事宜所關乎的建築物(或建築物部分)擁有人作出申述。
- (4) 如執行當局的諮詢委員會已根據第(1)款就某事宜向該當局提供意見，該當局須在執行任何與該事宜有關的職能前，考慮該意見。
- (5) 在本條中 ——
諮詢委員會 (advisory committee)就某執行當局而言，指該當局根據第 14D(1)條設立的委員會。

14F. 保留條文

- (1) 執行當局根據原有第 5(10)條設立的委員會，就所有目的而言，須視為該當局根據第 14D(1)條設立的委員會。
- (2) 如在緊接生效日期前，任何人屬某執行當局根據原有第 5(10)條設立的委員會的成員，則就所有目的而言，該人須視為按在緊接生效日期前適用於該人的相同條款及條件，而擔任該當局根據第 14D(1)條設立的委員會的成員。
- (3) 在本條中 ——
生效日期 (commencement date)指《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例》(2024 年第 號)開始實施的日期；
原有第 5(10)條 (former section 5(10))指在緊接生效日期前有效的第 5(10)條。”。

14. 加入第 3 部第 1 分部標題

在第 15 條之前 ——

加入

“第 1 分部 —— 一般條文”。**15. 修訂第 16 條(獲授權人員進入建築物等的權力及其他權力)**

- (1) 第 16 條，標題 ——
廢除
“獲授權人員進入建築物等的權力及其他”
代以
“進入和視察建築物的”。
- (2) 第 16(4)條 ——
廢除
“基於經宣誓後而作出的告發信納下述情況已獲證明”
代以
“因經宣誓作出的告發而信納”。

16. 加入第 18A 條

在第 18 條之後 ——

加入

“18A. 妨礙業主立案法團遵從消防安全指示或符合消防安全令的罪行等

- (1) 凡任何建築物(或任何建築物部分)的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的消防安全指示已根據本條例送達該法團，或某項關於該建築物的公用部分的符合消防安全令已根據本條例針對該法團作出，該人不得 ——
- (a) 妨礙受僱或受聘於該法團的人，進行任何為確保該項指示或命令獲遵從而所需的消防安全改善工程；或

- (b) 拒絕受僱或受聘於該法團的人，通往或使用該建築物中，為進行消防安全改善工程而合理地需要通往或使用的部分，而進行上述工程是為確保該項指示或命令獲遵從而所需的。
- (2) 凡任何建築物(或任何建築物部分)的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的消防安全指示已根據本條例送達該法團，或某項關於該建築物的公用部分的符合消防安全令已根據本條例針對該法團作出，該人不得拒絕分擔為確保該項指示或命令獲遵從而進行的消防安全改善工程的費用。
- (3) 任何人無合理辯解而違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，一經定罪 ——
- (a) 如屬違反第(1)款——可處第 3 級罰款及監禁 6 個月；或
- (b) 如屬違反第(2)款——可處第 4 級罰款。”。

17. 廢除第 19 條(關涉管理法人團體的人的罪行)

第 19 條 ——

廢除該條。

18. 加入第 3 部第 2 分部

在第 3 部的末處 ——

加入

“第 2 分部 —— 關於執行當局進行消防安全改善工程等的權力**第 1 次分部 —— 導言****19A. 第 3 部第 2 分部的釋義**

在本分部中 ——

指明人士 (specified person)指 ——

- (a) 獲授權人員；或
- (b) 輔助人士；

輔助人士 (auxiliary person)指根據第 19C 條獲授權的人。**19B. 第 3 部第 1 分部不受局限**

第 1 分部不受本分部所局限。

19C. 授權輔助人士

如執行當局知道或合理地相信，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從，該當局可藉書面授權任何並非獲授權人員的人，執行本分部下的職能。

第 2 次分部 —— 進入處所等的權力**19D. 獲授權人員有權為進行消防安全改善工程而進入處所或土地**

- (1) 如有以下情況，獲授權人員可就任何處所或土地，行使第(3)款指明的權力 ——
- (a) 該人員知道或合理地相信，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從；及

- (b) 該處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人，准許該人員如此行使該權力。
- (2) 然而，如有以下情況，則第(1)(b)款指明的條件無需獲符合，上述人員亦可行使上述權力——
- (a) 已為行使該權力而根據第 19G(1)條獲得手令；或
- (b) 該人員合理地認為，情況的迫切性令行使該權力前獲得手令並非切實可行。
- (3) 為施行第(1)款，獲授權人員可在任何合理時間——
- (a) 進入任何處所或土地；或
- (b) 如有需要，在有警務人員在場的情況下，強行進入任何處所或土地，
- 以就有關的建築物(或有關的建築物部分)進行該人員認為必要的任何消防安全改善工程。

19E. 輔助人士有權按獲授權人員的指示為進行消防安全改善工程而進入處所或土地

- (1) 在不局限第 19D 條的原則下，獲授權人員可指示輔助人士就任何處所或土地，行使第(4)款指明的權力。
- (2) 輔助人士可按根據第(1)款作出的指示，就任何處所或土地行使任何權力，前提是該處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人，准許該輔助人士如此行使該權力。
- (3) 然而，如已為行使上述權力而根據第 19G(1)條獲得手令，則第(2)款指明的條件無需獲符合，上述輔助人士亦可行使該權力。
- (4) 為施行第(1)款，輔助人士可在任何合理時間進入任何處所或土地，以就有關的建築物(或有關的建築物

部分)進行有關獲授權人員認為必要的任何消防安全改善工程。

19F. 指明人士可在協助下行使權力

凡指明人士認為，有必要在任何其他人的協助下行使第 19D(3)或 19E(4)條(視何者適用而定)指明的權力，該指明人士可在該人的協助下行使該權力。

19G. 裁判官可發出手令

- (1) 裁判官如因經宣誓作出的告發而信納有以下情況，可應執行當局提出的申請，為施行第 19D(2)(a)或 19E(3)條發出手令——
- (a) 有合理理由懷疑，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從；
- (b) 以下任何一項或兩項條件獲符合——
- (i) 指明人士——
- (A) 被拒進入有關處所或土地；或
- (B) 已在最少 2 個不同的日子到訪該處所或土地，但仍不能進入該處所或土地；
- (ii) 指明人士被拒(或因其他原因不能)為該建築物(或該部分)進行任何消防安全改善工程；及
- (c) 擬申請手令的通知，已送達該處所或土地的每名擁有人或佔用人。
- (2) 有關手令須指明——
- (a) 尋求進入的處所或土地；
- (b) 進入該處所或土地的目的；

- (c) 獲授權進入該處所或土地的人的姓名，及以何身分進入；及
- (d) 該手令的發出日期。

19H. 出示手令以供查閱的責任

指明人士如依據第 19G(1)條下發出的手令，行使第 19D(3)或 19E(4)條(視何者適用而定)指明的權力，須向以下人士出示該手令，以供查閱：有關處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人。

19I. 手令何時失效

根據第 19G(1)條發出的手令持續有效，直至根據第 19G(2)(b)條在該手令指明的目的已達到為止。

19J. 進入無人佔用的處所或土地後須維持保安

如指明人士已就任何無人佔用的處所或土地行使第 19D(3)或 19E(4)條(視何者適用而定)指明的權力，該人士在離開該處所或土地時，須在有效防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如其行使該權力時所察覺的狀況一樣。

19K. 對未經使用的物料或廢棄物的處置

如任何消防安全改善工程已依據第 19D 或 19E 條進行，指明人士 ——

- (a) 可處置在進行該工程時未經使用的任何物料；及
- (b) 可處置該工程所產生的任何廢棄物。

19L. 妨礙指明人士等的罪行

- (1) 任何人無合理辯解而抗拒、妨礙或阻延 ——
 - (a) 正在執行(或正在試圖執行)本次分部下的職能的指明人士；或

- (b) 任何根據第 19F 條正在協助指明人士的人，即屬犯罪。

- (2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第 4 級罰款及監禁 6 個月。

第 3 次分部 —— 封閉令**19M. 申請封閉令**

- (1) 如執行當局認為，除非有封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，否則指明人士在對該建築物(或該部分)的佔用人或公眾並不構成危險的情況下執行第 2 次分部下的職能，並非切實可行，則該當局可向區域法院申請封閉令。
- (2) 如執行當局擬提出有關申請，該當局須在提出該項申請當日最少 7 日前，將擬提出申請的通知，張貼於 ——
 - (a) 有關建築物(或有關建築物部分)內的當眼處；或
 - (b) 有關建築物(或有關建築物部分)的每個入口的當眼處，或最接近該等入口的當眼處，
 以通知可能受該項申請影響的所有人士。
- (3) 有關通知須 ——
 - (a) 以清楚可閱的形式；及
 - (b) 用中文及英文，
 就擬申請的封閉令，述明第 19S(1)及(2)及 19T(1)條的效力。

19N. 作出封閉令

如有根據第 19M(1)條提出的申請，而區域法院信納，執行當局已按照第 19M 條給予擬提出申請的通知，區域法

院可為施行本次分部，命令將該項申請指明的建築物(或建築物部分)，在警務人員指示下封閉。

19O. 將任何人逐離的權力

- (1) 如有封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，任何督察級或以上的警務人員，可將任何身處該建築物(或該部分)的人，逐離該建築物(或該部分)。
- (2) 有關警務人員可要求任何人向其提供任何對其行使有關權力屬合理所需的協助。

19P. 將建築物的入口或出口封閉的權力

如有為執行當局作出的封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，該當局可將該建築物(或該部分)的任何或所有入口或出口封閉。

19Q. 儘管有封閉令仍准許進入等

- (1) 儘管有為執行當局作出的封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，該當局可藉書面准許任何人進入或身處該建築物(或該部分)。
- (2) 根據第(1)款給予的准許 ——
 - (a) 可在有關的執行當局認為適當的條件的規限下給予；及
 - (b) 可按該當局認為適當而予以取消。

19R. 關於封閉令的罪行

- (1) 任何人如無合理辯解而 ——
 - (a) 在有封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效的情况下，進入或身處該建築物(或該部分)；或
 - (b) 干擾任何用以執行第 19P 條下的職能(或在其他情況下用以強制執行封閉令)的鎖、門門或其他東西，

即屬犯罪。

- (2) 如某人進入或身處某建築物(或某建築物部分) ——
 - (a) 是為了以指明人士的身分，執行第 2 次分部下的職能；
 - (b) 是為了根據第 19F 條協助指明人士；或
 - (c) 是根據第 19Q(1)條獲得准許，
 則第(1)(a)款並不就該人如此進入或身處該建築物(或該部分)而適用。
- (3) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第 2 級罰款及監禁 6 個月。

19S. 封閉令何時失效

- (1) 除第(2)款另有規定外，封閉令就某建築物(或某建築物部分)持續有效，直至根據第(3)款就該項命令指明的屆滿日期為止。
- (2) 如某建築物(或某建築物部分)已全部拆卸或由於其他原因而不再存在，則封閉令就該建築物(或該部分)即告失效。
- (3) 為施行第(1)款，有關的執行當局可發出書面通知，指明封閉令的屆滿日期。
- (4) 在有關屆滿日期當日或之前，有關的執行當局須 ——
 - (a) 將上述通知張貼於 ——
 - (i) 有關建築物(或有關建築物部分)內的當眼處；或
 - (ii) 有關建築物(或有關建築物部分)的每個入口的當眼處，或最接近該等入口的當眼處；
 - (b) 將上述通知的文本送達該建築物(或該部分)的每名擁有人；及

- (c) 將關於上述通知的資料，在該當局所屬部門的網站上發布或在憲報刊登(或在該網站上發布以及在憲報刊登)。

第 4 次分部 —— 追討執行當局進行消防安全改善工程等的費用等

19T. 追討費用及附加費

- (1) 如指明人士依據第 19D 或 19E 條(視何者適用而定)，就某建築物(或某建築物部分)，進行任何消防安全改善工程(包括為進行該工程所作出的任何預備步驟)而招致費用，則第(2)款指明的任何或所有費用，可作為欠特區政府的民事債項，向以下人士追討 ——
- (a) 如有關的消防安全指示已根據第 13A(1)條註冊，或有關的符合消防安全令已根據第 14(1)條註冊——在完成該工程的日期當日，屬該建築物(或該部分)的擁有人的人；或
- (b) 在其他情況下——該建築物(或該部分)的擁有人，前提是 ——
- (i) 該人獲送達有關的消防安全指示；或
- (ii) 有關的符合消防安全令是針對該人作出的。
- (2) 就第(1)款而言，有關費用是 ——
- (a) 進行有關的消防安全改善工程的費用；
- (b) 有關指明人士為進行該工程而供應的物料的費用；
- (c) 就該工程而招致的監督費的費用；
- (d) 根據第 19K 條處置在進行該工程時未經使用的任何物料(或該工程所產生的任何廢棄物)的費用；
- (e) 就該工程前往施工未遂而招致的費用；

- (f) 根據第 19P 條將有關建築物(或有關建築物部分)的任何入口或出口封閉的費用；
- (g) (a)、(b)、(c)、(d)、(e)及(f)段中任何一段所述的費用所附帶的任何其他費用。
- (3) 如任何人有法律責任支付第(2)款所指的任何費用，該人可被施加不多於該費用的 20%的附加費，而該附加費可作為欠特區政府的民事債項，向該人追討。
- (4) 如 ——
- (a) 已就支付根據本條應付的任何費用或附加費(或兩者)，根據第 19U(2)條將證明書的文本送達某人；及
- (b) 在該文本如此送達當日後第 30 日(指明日期)屆滿時，該人仍未支付或付清上述款項，
- 則自指明日期的翌日起，當其時未付的款額須孳生年率 10 釐的單利息，而該利息可作為上述款項的一部分向該人追討。
- (5) 任何人根據本條支付任何費用或附加費，並不影響該人向其他有法律責任支付該費用或附加費的人，追討該費用或附加費的權利。
- (6) 在本條中 ——
- 前往施工未遂** (abortive visit)就任何消防安全改善工程而言，指因遭到拒絕或其他原因而不能成功根據第 19D(3)或 19E(4)條進入任何處所或土地以進行該工程。

19U. 追討費用或附加費的證明書

- (1) 為施行本次分部，有關的執行當局可發出一份證明書 ——
- (a) 指明 ——

- (i) 就某建築物(或某建築物部分)而言，根據第 19T 條應付的任何費用或附加費(或兩者)；
 - (ii) 有關的消防安全改善工程；
 - (iii) 有法律責任支付上述費用或附加費的每名人士的姓名；及
 - (iv) 除非只有一名上述人士——該當局認為適當的、上述費用或附加費在上述人士之間的分攤；及
- (b) 為按照第 19V(3)(a)條追討上述費用或附加費，指明——
- (i) 申索的性質；及
 - (ii) 申索的任何詳情((a)段指明者除外)。
- (2) 如有關的執行當局根據第(1)款發出證明書，該當局須將該證明書的文本，送達有法律責任支付有關費用或附加費的每名人士。
- (3) 在任何法律程序中——
- (a) 如某證明書看來是由有關當局根據第(1)款發出的，則該證明書一經交出，即可獲接納為證據，而無需再作證明；及
 - (b) 在沒有相反證據的情況下，該證明書一經根據(a)段接納為證據，即為該證明書內所述事實的證明。

19V. 證明書的註冊

- (1) 在就某建築物(或某建築物部分)的指明款項尚未討回或未全數討回的情況下，有關的執行當局可安排將追討證明書以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。

- (2) 就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，追討證明書須視為影響處所或土地的文書，並可於土地註冊處註冊。
- (3) 追討證明書一經根據第(1)款針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記冊註冊後，就該建築物(或該部分)的指明款項——
- (a) 除第(5)款另有規定外，可藉在法院提出訴訟，向在註冊當日或之後在該土地登記冊中看來是該建築物(或該部分)的擁有人的人追討；及
 - (b) 除第(7)款另有規定外，構成該建築物(或該部分)的法定押記，而該項押記就該建築物(或該部分)賦予有關的執行當局的權力及補救，與根據普通形式的按揭契據的承按人所享有的權力及補救相同。
- (4) 儘管有《土地註冊條例》(第 128 章)第 3(1)及 5 條的規定，如追討證明書根據第(1)款妥為註冊，該證明書自註冊當日的翌日起，享有優先權。
- (5) 指明款項中超逾某人在有關的建築物(或有關的建築物部分)所佔權益的價值的款額，不可根據第(3)(a)款向該人追討。
- (6) 如已討回有關的指明款項中等同於有關的建築物(或有關的建築物部分)的價值的款額，根據第(3)(b)款構成的押記即告無效。
- (7) 如在完成追討證明書所指明的消防安全改善工程之後，但在根據第(1)款註冊該證明書之前，某人作為真誠購買人(或承按人)，已以有值代價取得有關的建築物(或有關的建築物部分)的權益，並予以註冊——
- (a) 根據第(3)(b)款就該證明書構成的押記對該人無效；及
 - (b) 不會使該人根據第(3)款而負上法律責任。

(8) 在就某建築物(或某建築物部分)的指明款項全數討回後，有關的執行當局須安排將一份證明已全數討回上述指明款項的文書，以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。

(9) 在本條中 ——

指明款項 (specified payment)就某建築物(或某建築物部分)而言 ——

(a) 指在追討證明書指明的、根據第 19T 條就該建築物(或該部分)應付的任何費用或附加費(或兩者)的款項；及

(b) 包括作為第 19T(4)條所指的款項的一部分而可予追討的任何利息；

追討證明書 (recovery certificate)指根據第 19U(1)條發出的證明書。

19W. 送達傳訊令狀

(1) 如以任何傳訊令狀展開訴訟以追討根據第 19T 條欠特區政府的任何款項，則本條取代第 23 及 23A 條而適用於該傳訊令狀。

(2) 如法院信納有以下情況，有關傳訊令狀須視為已妥為送達 ——

(a) 除非(b)段適用——該令狀已留在被告人的住所或營業地點；或

(b) 如被告人的住所及營業地點均不為人所知——該令狀已留在 ——

(i) 除非第(ii)節適用——有關的建築物(或有關的建築物部分)；或

(ii) 如因某些原因，例如被拒進入有關的建築物(或有關的建築物部分)，使將該令狀留在該建築物(或該部分)並非切實可行——該建

築物(或該部分)的入口外面或鄰接該入口之處。”。

19. 加入第4部第1分部標題

在第 20 條之前 ——

加入

“第 1 分部 —— 特區政府的法律責任”。

20. 修訂第 20 條(政府對某些事宜無須承擔法律責任)

(1) 第 20 條，中文文本，標題 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

(2) 第 20(2)條，中文文本 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

21. 修訂第 21 條(獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任)

第 21(2)條，中文文本 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

22. 加入第 4 部第 2 分部標題

在第 22 條之前 ——

加入

“第 2 分部 —— 非法披露資料”。

23. 加入第 4 部第 3 分部標題及第 22A 及 22B 條

在第 22 條之後 ——

加入

“第 3 分部 —— 關於罪行的其他事宜

22A. 法人團體及合夥的罪行

- (1) 如犯本條例所訂罪行的人是法人團體(業主立案法團除外)，而干犯該罪行經證明是 ——
 - (a) 得到該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人的同意或縱容；或
 - (b) 可歸因於該董事或該其他人的疏忽或不作為，則該董事或該其他人亦屬犯該罪行。
- (2) 如犯本條例所訂罪行的人是業主立案法團，而干犯該罪行經證明是 ——
 - (a) 得到關涉管理該法團的人的同意或縱容；或
 - (b) 可歸因於該人的疏忽或不作為，則該人亦屬犯該罪行。
- (3) 如犯本條例所訂罪行的人是某合夥的合夥人，而干犯該罪行經證明是 ——
 - (a) 得到關涉管理該合夥的任何其他合夥人的同意或縱容；或
 - (b) 可歸因於該其他合夥人的疏忽或不作為，

則該其他合夥人亦屬犯該罪行。

22B. 檢控限期

- (1) 就本條例所訂罪行而提出的檢控，只可在自執行當局發現或知悉該罪行的日期起計的 12 個月屆滿前展開。

附註 ——

此規定取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效。

- (2) 第(1)款不適用於在《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例》(2024 年第 號)開始實施的日期之前所犯的本條例所訂罪行。”。

24. 加入第 4 部第 4 分部標題

在第 23 條之前 ——

加入

“第 4 分部 —— 送達文件”。

25. 取代第 23 條

第 23 條 ——

廢除該條
代以

“23. 向並非法人團體送達

凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人並非法人團體，則可將該文件 ——

- (a) 以專人送交該人；
- (b) 以掛號郵遞方式，寄往該人通常居住或業務地址，或(如該地址不詳)寄往該人最後為人所知的居住或業務地址；

- (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
- (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
- (e) 藉圖文傳真傳送往該人的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該人最後為人所知的圖文傳真號碼；或
- (f) 藉電郵傳送往該人的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該人最後為人所知的電郵地址。”。

26. 加入第23A及23B條

第4部，第4分部，在第23條之後 ——
加入

“23A. 向法人團體送達

- (1) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是法人團體(註冊非香港公司除外)，則可將該文件 ——
 - (a) 以專人送交往該法人團體在香港進行業務的任何地址，並將之交付顯然是關涉管理該法人團體的人，或顯然是受僱於該法人團體的人；
 - (b) 以掛號郵遞方式，寄往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地址，或(如該地址不詳)寄往該法人團體最後為人所知的註冊或業務地址；
 - (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
 - (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
 - (e) 藉圖文傳真傳送往該法人團體的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的圖文傳真號碼；或

- (f) 藉電郵傳送往該法人團體的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的電郵地址。
- (2) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是註冊非香港公司，則可將該文件 ——
 - (a) 以專人送交往公司登記冊所示的有關獲授權代表的地址，並將之交付該獲授權代表；
 - (b) 以掛號郵遞方式，寄往上述地址予該獲授權代表；
 - (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
 - (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
 - (e) 藉圖文傳真傳送往該獲授權代表的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該代表最後為人所知的圖文傳真號碼；或
 - (f) 藉電郵傳送往該獲授權代表的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該代表最後為人所知的電郵地址。
- (3) 在本條中 ——
 - 公司登記冊** (Companies Register)具有《公司條例》(第622章)第2(1)條所給予的涵義；
 - 註冊非香港公司** (registered non-Hong Kong company)具有《公司條例》(第622章)第2(1)條所給予的涵義；
 - 獲授權代表** (authorized representative)具有《公司條例》(第622章)第774(1)條所給予的涵義。

23B. 給予或送達文件的日期

就本條例而言，在沒有相反證據的情況下，給予或送達的文件，須視為在以下日期給予或送達 ——

- (a) 如以專人送交、留交某人或張貼於某處——將該文件送交、留交或張貼當日的翌日；
- (b) 如以郵遞寄交——寄出該文件當日後的第二個工作日；
- (c) 如藉圖文傳真傳送——傳送該文件當日的翌日；或
- (d) 如藉電郵傳送——傳送該文件當日的翌日。”。

27. 加入第 4 部第 5 分部標題、第 23C、23D 及 23E 條，以及第 4 部第 6 分部標題

在第 24 條之前 ——

加入

“第 5 分部 —— 證據

23C. 給予或送達證明書可接納為證據

- (1) 看來是經執行當局或經他人代其簽署的、述明某份文件已獲給予或送達的證明書，可在任何根據本條例提起的法律程序中，獲接納為證據。
- (2) 除非有相反證據，否則須推定 ——
 - (a) 上述證明書是經上述當局或經他人代其簽署的；及
 - (b) 該證明書所關乎的文件，已妥為給予或送達。

23D. 核證文件的權力

- (1) 執行當局或根據第 15 條獲授權的公職人員可作核證，證明任何為施行本條例而製備、發出、給予或送達的文件的文本、副本、印刷本或摘錄，是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄。
- (2) 第(1)款提述的文件包括 ——

- (a) 消防安全指示；
- (b) 第 5(5)條所指的修訂或撤回消防安全指示的通知；
- (c) 符合消防安全令；
- (d) 禁止令；
- (e) 符合安全證明書；
- (f) 證明某建築物屬本條例適用的建築物的建築圖則；及
- (g) 執行當局與某建築物(或某建築物部分)的擁有人或佔用人的通訊(在與本條例相關的情況下進行者)。

23E. 經核證真實文本可接納為證據

- (1) 如某文件的文本、副本、印刷本或摘錄 ——
 - (a) 看來是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄；及
 - (b) 已根據第 23D 條核證，
該文本、副本、印刷本或摘錄如在任何法院的法律程序中一經交出，即可獲接納為證據，而無需再作證明。
- (2) 除非有相反證據，否則凡有經核證的真實文本、副本、印刷本或摘錄向法院交出，法院須推定 ——
 - (a) 有關核證是由執行當局或根據第 15 條獲授權的公職人員作出的；及
 - (b) 它是真實文本、副本、印刷本或摘錄。

第 6 分部 —— 規例及守則”。

28. 修訂附表 1(綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用途部分遵從的消防安全措施)

- (1) 附表 1 ——

- 廢除
“[第 5(1)、(2)、(10)及(13)]”
代以
“[第 5(1)及(2)]”。
- (2) 附表 1，第 1 條，標題 ——
廢除
“裝置及”
代以
“裝置或”。
- (3) 附表 1，第 1 條 ——
廢除
所有“及設備的”
代以
“或設備的”。
- (4) 附表 1，第 1(d)條 ——
廢除
“範圍”
代以
“部分”。
- (5) 附表 1，中文文本，第 1(f)條 ——
廢除
“其他消防裝置及”
代以
“其他消防裝置或”。

29. 修訂附表 2(綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施)
- (1) 附表 2 ——
廢除
“[第 5(1)、(2)、(10)及(13)]”
代以
“[第 5(1)及(2)]”。
- (2) 附表 2，第 1 條，標題 ——
廢除
“裝置及”
代以
“裝置或”。
- (3) 附表 2，第 1 條 ——
廢除
所有“及設備的”
代以
“或設備的”。
- (4) 附表 2，第 1(c)條 ——
廢除
“範圍”
代以
“部分”。
30. 修訂附表 3(綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人須遵從的消防安全措施)
- (1) 附表 3，第 1 條，標題 ——
廢除

“裝置及”

代以

“裝置或”。

(2) 附表 3，第 1 條 ——

廢除

“裝置及”

代以

“裝置或”。

第 3 部

對《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)的相關修訂

31. 修訂第 3 條(釋義)

(1) 第 3(1)條，符合*消防安全令*的定義 ——

廢除

在“第”之後的所有字句

代以

“6(1)條作出的符合消防安全令(包括經根據第 6(4)條更改者)；”。

(2) 第 3(1)條，*消防安全指示*的定義 ——

廢除

在“第”之後的所有字句

代以

“5(1)或(2)條發出的消防安全指示(包括經根據第 5(4)條修訂者)；”。

(3) 第 3(1)條，*改善消防安全令*的定義 ——

廢除

在“第”之後的所有字句

代以

“6(1)條作出的改善消防安全令(包括經根據第 6(4)條更改者)；”。

(4) 第 3(1)條，*改善消防安全指示*的定義 ——

廢除

在“第”之後的所有字句

代以

“5(1A)或(2A)條發出的改善消防安全指示(包括經根據第5(4)條修訂者)；”。

(5) 第 3(1)條 ——

按筆劃數目順序加入

“公用部分 (common parts)具有《建築物管理條例》(第344 章)第 2 條所給予的涵義；”。

32. 加入第 13A 條

第 2 部，在第 13 條之後 ——

加入

“13A. 公布資料

為向公眾提供適當資訊，執行當局可將關於某建築物(或某建築物部分)的消防安全指示、改善消防安全指示、符合消防安全令、改善消防安全令、限制使用令或禁止令的資料，包括以下資料，上載至執行當局所屬部門的網站，或以另一方式公布 ——

- (a) 該項指示或命令的序號；
- (b) 該建築物(或該部分)的地址；
- (c) 該項指示或命令的日期；及
- (d) 該項指示或命令的遵從情況。”。

33. 修訂第 19 條(政府對某些事宜無須承擔法律責任)

(1) 第 19 條，中文文本，標題 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

(2) 第 19(2)條，中文文本 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

34. 修訂第 20 條(獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任)

第 20(2)條，中文文本 ——

廢除

“政府”

代以

“特區政府”。

35. 加入第 21A 條

在第 21 條之後 ——

加入

“21A. 檢控限期

(1) 就本條例所訂罪行而提出的檢控，只可在自執行當局發現或知悉該罪行的日期起計的 12 個月屆滿前展開。

附註 ——

此規定取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效。

(2) 第(1)款不適用於在《2024 年消防安全(建築物)(修訂)條例》(2024 年第 號)開始實施的日期之前所犯的本條例所訂罪行。”。

36. 取代第 22 條

第 22 條 ——

廢除該條

代以

“22. 向並非法人團體送達

凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人並非法人團體，則可將該文件 ——

- (a) 以專人送交該人；
- (b) 以掛號郵遞方式，寄往該人通常居住或業務地址，或(如該地址不詳)寄往該人最後為人所知的居住或業務地址；
- (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
- (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
- (e) 藉圖文傳真傳送往該人的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該人最後為人所知的圖文傳真號碼；或
- (f) 藉電郵傳送往該人的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該人最後為人所知的電郵地址。”。

37. 加入第 22A 至 22E 條

在第 22 條之後 ——

加入

“22A. 向法人團體送達

- (1) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是法人團體(註冊非香港公司除外)，則可將該文件 ——
 - (a) 以專人送交往該法人團體在香港進行業務的任何地址，並將之交付顯然是關涉管理該法人團體的人，或顯然是受僱於該法人團體的人；

- (b) 以掛號郵遞方式，寄往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地址，或(如該地址不詳)寄往該法人團體最後為人所知的註冊或業務地址；
 - (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
 - (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
 - (e) 藉圖文傳真傳送往該法人團體的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的圖文傳真號碼；或
 - (f) 藉電郵傳送往該法人團體的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的電郵地址。
- (2) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是註冊非香港公司，則可將該文件 ——
- (a) 以專人送交往公司登記冊所示的有關獲授權代表的地址，並將之交付該獲授權代表；
 - (b) 以掛號郵遞方式，寄往上述地址予該獲授權代表；
 - (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
 - (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
 - (e) 藉圖文傳真傳送往該獲授權代表的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該代表最後為人所知的圖文傳真號碼；或
 - (f) 藉電郵傳送往該獲授權代表的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該代表最後為人所知的電郵地址。
- (3) 在本條中 ——
- 公司登記冊** (Companies Register)具有《公司條例》(第622章)第2(1)條所給予的涵義；

註冊非香港公司 (registered non-Hong Kong company)具有《公司條例》(第622章)第2(1)條所給予的涵義；

獲授權代表 (authorized representative)具有《公司條例》(第622章)第774(1)條所給予的涵義。

22B. 給予或送達文件的日期

就本條例而言，在沒有相反證據的情況下，給予或送達的文件，須視為在以下日期給予或送達——

- (a) 如以專人送交、留交某人或張貼於某處——將該文件送交、留交或張貼當日的翌日；
- (b) 如以郵遞寄交——寄出該文件當日後的第二個工作日；
- (c) 如藉圖文傳真傳送——傳送該文件當日的翌日；或
- (d) 如藉電郵傳送——傳送該文件當日的翌日。

22C. 給予或送達證明書可接納為證據

- (1) 看來是經執行當局或經他人代其簽署的、述明某份文件已獲給予或送達的證明書，可在任何根據本條例提起的法律程序中，獲接納為證據。
- (2) 除非有相反證據，否則須推定——
 - (a) 上述證明書是經上述當局或經他人代其簽署的；及
 - (b) 該證明書所關乎的文件，已妥為給予或送達。

22D. 核證文件的權力

- (1) 執行當局或根據第14條獲授權的公職人員可作核證，證明任何為施行本條例而製備、發出、給予或送達的文件的文本、副本、印刷本或摘錄，是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄。

- (2) 第(1)款提述的文件包括——
 - (a) 消防安全指示；
 - (b) 改善消防安全指示；
 - (c) 第5(4)條所指的修訂或撤回消防安全指示或改善消防安全指示的通知；
 - (d) 符合消防安全令；
 - (e) 改善消防安全令；
 - (f) 限制使用令；
 - (g) 禁止令；
 - (h) 第12條所述的符合安全證明書；
 - (i) 證明某建築物屬本條例適用的建築物的建築圖則；及
 - (j) 執行當局與某建築物(或某建築物部分)的擁有人或佔用人的通訊(在與本條例相關的情況下進行者)。

22E. 經核證真實文本可接納為證據

- (1) 如某文件的文本、副本、印刷本或摘錄——
 - (a) 看來是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄；及
 - (b) 已根據第22D條核證，
 該文本、副本、印刷本或摘錄如在任何法院的法律程序中一經交出，即可獲接納為證據，而無需再作證明。
- (2) 除非有相反證據，否則凡有經核證的真實文本、副本、印刷本或摘錄向法院交出，法院須推定——
 - (a) 有關核證是由執行當局或根據第14條獲授權的公職人員作出的；及
 - (b) 它是真實文本、副本、印刷本或摘錄。”。

38. 修訂附表 2(訂明商業處所擁有人須遵從的消防安全措施)

- (1) 附表 2，第 1 條，標題 ——

廢除

“裝置及”

代以

“裝置或”。

- (2) 附表 2，第 1 條 ——

廢除

“及設備的”

代以

“或設備的”。

- (3) 附表 2，第 1(c)條 ——

廢除

“範圍”

代以

“部分”。

39. 修訂附表 3(訂明商業處所佔用人須遵從的消防安全措施)

- (1) 附表 3 ——

廢除

“及 25 條”

代以

“及 25 條及附表 6”。

- (2) 附表 3，第 1 條，標題 ——

廢除

“裝置及”

代以

“裝置或”。

- (3) 附表 3，第 1(1)條 ——

廢除

“裝置及”

代以

“裝置或”。

40. 修訂附表 5(指明商業建築物的擁有人須遵從的消防安全措施)

- (1) 附表 5，(a)段 ——

廢除

所有“的消防裝置及”

代以

“的消防裝置或”。

- (2) 附表 5，(a)(i)段 ——

廢除

“範圍內的緊急照明裝置及設備”

代以

“部分內的緊急照明”。

- (3) 附表 5，英文文本，(a)段 ——

廢除

“those”

代以

“the”。

- (4) 附表 5，中文文本，(a)段 ——

廢除

“的裝置及”

代以

“的裝置或”。

41. 修訂附表6(指明商業建築物的佔用人須遵從的消防安全措施)

- (1) 附表6，第1條，標題 ——
廢除
“裝置及”
代以
“裝置或”。
- (2) 附表6，第1條 ——
廢除
“以下消防裝置及”
代以
“以下消防裝置或”。
- (3) 附表6，中文文本，第1條 ——
廢除
“上述裝置及”
代以
“上述裝置或”。

摘要說明

本條例草案的主要目的是修訂《消防安全(建築物)條例》(第572章)(《**主體條例**》)，以 ——

- (a) 賦權執行當局在某些綜合用途建築物及住用建築物(建築物)的擁有人沒有遵從消防安全指示(指示)或沒有遵從符合消防安全令(安全令)的情況下，為該等擁有人進行消防安全改善工程；
 - (b) 就追討進行該等工程的費用及相關附加費，訂定條文；
 - (c) 就指示的註冊，訂定條文；
 - (d) 提高沒有遵從指示或安全令的罰則；
 - (e) 擴大諮詢委員會的職能，而該等委員會是就關於改善消防安全的事宜向該等當局提供意見的(諮詢委員會)；及
 - (f) 就妨礙進行該等工程或在其他方面與該等工程有關的某些罪行，訂定條文。
2. 本條例草案亦對《主體條例》及《消防安全(商業處所)條例》(第502章)(《**第502章**》)作出相關及雜項修訂。
 3. 本條例草案分為3部。
- 第1部 —— 導言
4. 草案第1條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
- 第2部 —— 修訂《消防安全(建築物)條例》
5. 草案第3條修訂《主體條例》第3(1)條，以 ——
 - (a) 就經本條例草案修訂的《主體條例》的釋義，加入某些新訂定義(包括**消防安全改善工程**的定義)；及

- (b) 對符合消防安全令及消防安全指示的定義作出雜項修訂。
6. 草案第 4、6、8、14、19、22 及 24 條，在《主體條例》第 2、3 及 4 部加入新訂分部標題，以因應本條例草案對該 3 部所作的其他修訂，重整該 3 部的條文。
7. 草案第 5 條修訂《主體條例》第 5 條，以 ——
- (a) 提高沒有遵從指示的罰則，由可處第 4 級罰款(即 \$25,000)(並就持續罪行另處每日罰款 \$2,500)，調升至可處第 6 級罰款(即 \$100,000)(並就持續罪行另處每日罰款 \$10,000)；
- (b) 廢除該條第(10)、(11)、(12)及(13)款，該 4 款訂定諮詢委員會的設立及職能，而廢除原因是《主體條例》第 2 部的第 7 分部(藉草案第 13 條加入者)將就有關事宜，訂定條文；及
- (c) 對該條作出雜項修訂。
8. 草案第 7 條修訂《主體條例》第 6 條，以提高沒有遵從安全令的罰則，由可處第 5 級罰款(即 \$50,000)(並就持續罪行另處每日罰款 \$5,000)，調升至可處罰款 \$200,000(並就持續罪行另處每日罰款 \$20,000)。
9. 草案第 9 條對《主體條例》第 12 條作出雜項修訂。
10. 草案第 10 條在《主體條例》第 2 部加入新訂第 4 分部，該分部載有關於在土地註冊處註冊某些文書的條文。草案第 10 條亦加入新訂第 13A 條，使執行當局能將已送達建築物(或建築物部分)擁有人的指示註冊，並規定該等當局在經註冊的指示獲遵從或被撤回後，或在經註冊的指示被安全令取代後，將某些文書註冊。
11. 草案第 11 條修訂《主體條例》第 14 條，以 ——
- (a) 廢除該條第(3)款，該款涉及關於業主立法團的安全令及禁止令的註冊，而廢除原因是新訂第 14A 條

- (藉草案第 12 條加入者)將就有關事宜，訂定條文；及
- (b) 對該條作出雜項修訂。
12. 草案第 12 條在第 2 部的第 4 分部加入新訂第 14A 條，以就關於業主立法團的某些文書的註冊，訂定條文。
13. 草案第 13 條在《主體條例》第 2 部加入新訂第 5、6 及 7 分部。
14. 新訂第 5 分部載有新訂第 14B 條，該條對建築物(或建築物部分)的新擁有人施加責任，如有任何指示或安全令就建築物(或建築物部分)而有效，新擁有人須將該等建築物(或該等部分)的權益轉讓，通知執行當局。
15. 新訂第 6 分部載有新訂第 14C 條，該條訂定執行當局可將關於指示、安全令、禁止令或封閉令的資料，在其所屬部門網站公布或以另一方式公布。
16. 新訂第 7 分部就以下事宜訂定條文 ——
- (a) 諮詢委員會的設立及其成員(新訂第 14D 條)；
- (b) 諮詢委員會的職能(新訂第 14E 條)；及
- (c) 保留事宜(新訂第 14F 條)。
17. 草案第 15 條對《主體條例》第 16 條作出雜項修訂。
18. 草案第 16 條在《主體條例》加入新訂第 18A 條，訂定一些關乎以下事宜的罪行：妨礙業主立法團進行為確保指示或安全令獲遵從而所需的消防安全改善工程，以及拒絕分擔業主立法團進行該等工程的費用。
19. 草案第 17 條廢除《主體條例》第 19 條，該條訂定關涉管理法人團體的人所犯的罪行，而廢除原因是新訂第 22A 條(藉草案第 23 條加入者)將就有關事宜，訂定條文。

20. 草案第 18 條在《主體條例》第 3 部加入新訂第 2 分部，該分部載有關於執行當局進行消防安全改善工程的權力。該分部載有 4 個新訂次分部(新訂第 1 至 4 次分部)。
21. 新訂第 1 次分部(導言)——
- 就新訂第 2 分部的釋義，界定**指明人士**及**輔助人士**(新訂第 19A 條)；
 - 訂定《主體條例》第 3 部第 1 分部不受新訂第 2 分部局限(新訂第 19B 條)；及
 - 賦權執行當局授權輔助人士執行新訂第 2 分部下的職能(新訂第 19C 條)。
22. 新訂第 2 次分部(進入處所等的權力)——
- 賦權獲授權人員進入任何處所或土地，從而為建築物(或建築物部分)進行消防安全改善工程，但前提是該項進入已獲准許或上述人員已獲得手令(迫切情況除外)(新訂第 19D 條)；
 - 賦權輔助人士可在獲授權人員指示下進入任何處所或土地，從而為建築物(或建築物部分)進行該等工程，但前提是該項進入已獲准許或上述人士已獲得手令(新訂第 19E 條)；
 - 賦權獲授權人員及輔助人士在其他人協助下行使權力(新訂第 19F 條)；
 - 使執行當局能在被拒進入處所或土地或被拒進行該等工程的情況下，向裁判官申請手令(新訂第 19G 條)；
 - 訂定指明人士有責任出示手令以供查閱(新訂第 19H 條)；
 - 訂定手令何時失效(新訂第 19I 條)；
 - 規定指明人士在進入任何無人佔用的處所或土地後，須在離開時，在防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如原先狀況一樣(新訂第 19J 條)；

- 賦權指明人士處置在進行該等工程時未經使用的物料，或該等工程所產生的廢棄物(新訂第 19K 條)；及
 - 訂定妨礙指明人士執行新訂第 2 次分部下的職能的罪行(新訂第 19L 條)。
23. 新訂第 3 次分部(封閉令)——
- 就執行當局申請封閉令，訂定條文(新訂第 19M 條)；
 - 就區域法院作出封閉令，訂定條文(新訂第 19N 條)；
 - 賦權警方在有封閉令就建築物(或建築物部分)而有效的情况下，可將該等建築物(或該等部分)(**已封建築物**)內的人逐離(新訂第 19O 條)；
 - 賦權該等當局將已封建築物的入口或出口封閉(新訂第 19P 條)；
 - 賦權該等當局准許任何人進入或身處已封建築物(新訂第 19Q 條)；
 - 訂定關於封閉令的罪行(新訂第 19R 條)；及
 - 訂定封閉令何時失效(新訂第 19S 條)。
24. 新訂第 4 次分部(追討執行當局進行消防安全改善工程等的費用等)——
- 訂定在進行消防安全改善工程方面，有哪些費用及附加費可予追討，以及須向誰人追討該等費用及附加費(新訂第 19T 條)；
 - 賦權執行當局就追討費用及附加費發出證明書(新訂第 19U 條)；
 - 使該等當局能將該等證明書在土地註冊處註冊(新訂第 19V 條)；及
 - 訂定某些送達傳訊令狀的方法，以追討該等費用及附加費(新訂第 19W 條)。
25. 草案第 20 及 21 條分別對《主體條例》第 20 及 21 條的中文文本作出雜項修訂。

26. 草案第 23 條在《主體條例》第 4 部加入新訂第 3 分部，該分部所載條文涉及某些與《主體條例》所訂罪行有關的事宜。該分部 ——
- (a) 訂定某法人團體或某合夥如干犯《主體條例》所訂罪行，該法人團體的高級人員及該合夥的合夥人須負上的轉承法律責任(新訂第 22A 條)；及
 - (b) 列明就《主體條例》所訂罪行提出檢控的限期，而該限期取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效(新訂第 22B 條)。
27. 《主體條例》第 23 條就根據該條例送達文件，訂定條文。該第 23 條由草案第 25 條取代，而草案第 26 條在《主體條例》加入新訂第 23A 及 23B 條，致使《主體條例》下的送達文件規定如下 ——
- (a) 第 23 條訂定向並非法人團體的人送達文件的方式；
 - (b) 新訂第 23A 條訂定向法人團體送達文件的方式；及
 - (c) 新訂第 23B 條，就不同送達方式，訂定文件須視作送達的日期。
28. 草案第 27 條在《主體條例》第 4 部加入新訂第 5 分部，該分部載有關於證據的條文(新訂第 23C、23D 及 23E 條)。草案第 27 條亦在該部加入新訂第 6 分部標題，以因應本條例草案對該部所作的其他修訂，重整該部條文。
29. 新訂第 23C 條就某些證明書在法律程序中可獲接納為給予或送達文件的證據，訂定條文。
30. 新訂第 23D 條賦權執行當局及根據《主體條例》獲授權的公職人員核證某些文件。
31. 新訂第 23E 條就某些經核證真實文本在法律程序中可獲接納為證據，訂定條文。
32. 草案第 28、29 及 30 條，分別對《主體條例》附表 1、2 及 3 作出雜項修訂。

第 3 部 —— 對《消防安全(商業處所)條例》的相關修訂

33. 草案第 31 條對《第 502 章》第 3 條作出相關及雜項修訂。
34. 草案第 32 條在《第 502 章》加入新訂第 13A 條，訂定執行當局可將關於指示、改善消防安全指示、安全令、改善消防安全令、限制使用令或禁止令的資料，在其所屬部門網站公布或以另一方式公布。
35. 草案第 33 及 34 條分別對《第 502 章》第 19 及 20 條的中文文本作出雜項修訂。
36. 草案第 35 條在《第 502 章》加入新訂第 21A 條，列明就《第 502 章》所訂罪行提出檢控的限期，而該限期取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效。
37. 《第 502 章》第 22 條就根據《第 502 章》送達文件，訂定條文。該第 22 條由草案第 36 條取代，而草案第 37 條在《第 502 章》加入新訂第 22A 及 22B 條，致使《第 502 章》下的送達文件規定如下 ——
- (a) 第 22 條訂定向並非法人團體的人送達文件的方式；
 - (b) 新訂第 22A 條訂定向法人團體送達文件的方式；及
 - (c) 新訂第 22B 條，就不同送達方式，訂定文件須視作送達的日期。
38. 草案第 37 條亦在《第 502 章》加入新訂第 22C、22D 及 22E 條。
39. 新訂第 22C 條就某些證明書在法律程序中可獲接納為給予或送達文件的證據，訂定條文。
40. 新訂第 22D 條賦權執行當局及根據《第 502 章》獲授權的公職人員核證某些文件。
41. 新訂第 22E 條就某些經核證真實文本在法律程序中可獲接納為證據，訂定條文。

42. 草案第 38、39、40 及 41 條，分別對《第 502 章》附表 2、3、5 及 6 作出雜項修訂。

政府的支援措施

財政方面

政府夥拍市區重建局(「市建局」)，一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。與《消防安全(建築物)條例》(「《條例》」)有關的消防安全改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。為了進一步協助舊樓業主，政府夥拍市建局在 2018 年推出為數 20 億元的「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)，提供資助以進行消防安全改善工程。最高資助額為消防安全改善工程和顧問費用的六成，或該類樓宇的相應資助上限，以較低者為準。¹其後，政府更增加該計劃的撥款總額至 55 億元。預計整個資助計劃可惠及約 6 000 至 6 500 幢樓宇。²

業主之間的協調和統籌方面以及進一步的支援

2. 為解決舊式樓宇在協調和統籌消防安全改善工程方面的困難，執行當局會把尚未成立業主立案法團(「法團」)的目標樓宇名單交給民政事務總署，以便該署協助業主成立法團，並就大廈管理事宜向他們提供意見。消防處發出「消防安全指示」(「指示」)後，會主動在「三無大廈」宣傳招募「消防安全大使」，務求提升居民的防火意識，並幫助協調日後進行提升消防裝置及設備的工程。屋宇署亦會安排駐該署的社工支援服務隊向有需要的業主提供進一步的協助，包括協調大廈居民進行所需的工程，以及幫助他們申請合適的財政支援計劃等。

3. 為加強支援目標樓宇業主遵從《條例》的要求，消防處於 2023 年 12 月成立「消防處樓宇改善支援中心」(「支援中心」)，向這些樓宇的業主和佔用人提供一站式支援服務，例如提供消防安全改善工程和相關資助及貸款計劃的諮詢服務。「支援中心」盡力協助業主按部就班地完成改善工程以符合法例要求，務求長遠能有效地改善舊式樓宇的整體消防安全水平。

¹ 不同層數的樓宇，資助上限會有所不同。

² 市建局在 2018 年和 2020 年先後推出兩輪申請。其後，市建局在 2023 年 4 月至 9 月推出第三輪申請，以協助更多有需要的業主提升其樓宇的消防安全水平。我們會適時檢討，按實際需要決定是否推出另一輪申請。

4. 此外，消防處的樓宇改善社區支援隊會向目標樓宇的業主提供支援，包括協助他們解決在協調消防安全改善工程、申請合適資助計劃和支援服務等方面遇到的困難。

技術方面

5. 執行當局推出措施，幫助目標樓宇解決因技術或空間限制而遇到的困難，從而能遵從《條例》的要求。消防處和水務署一直緊密合作，推出一系列便利措施，包括「折衷式喉輻系統(直接供水類型)」，容許樓高三層或以下的樓宇由政府供水水管(俗稱「街喉」)直接供水給消防系統使用。2023年7月，消防處進一步推出折衷式喉輻系統(直接泵水設計)和折衷式消防栓／喉輻系統(直接泵水設計)，讓樓高四層或以上的目標樓宇在食水供應不會受污染及訂有措施防止非法用水的前提下，容許固定消防水泵直接接駁至政府供水水管，藉此免卻裝設消防水缸。另外，屋宇署亦已修訂《建築物(小型工程)規例》，讓業主可透過「小型工程監管制度」³的簡化規定及程序豎設小型水缸等。

³ 「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及佔用人循簡化規定，合法及安全地進行小規模建築工程。

將被《2024年消防安全(建築物)(修訂)條例草案》
修訂的《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)
及《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)的現行條文

3. 釋義

(1) 在本條例中，除文意另有所指外——

安老院(home for elderly persons)指《安老院條例》(第459章)第2條界定的安老院；(由2011年第12號第47條增補)

住用用途(domestic purposes)就綜合用途建築物或住用建築物而言，指用作供人居住，但不包括將建築物或建築物的部分用作酒店、旅館、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心或托兒所；(由2011年第12號第47條修訂)

住用建築物(domestic building)指興建作或擬用作住用用途的建築物，而該建築物有多於3層是主要用作住用用途的，並且——

- (a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在1987年3月1日或之前首次根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的；或
- (b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在1987年3月1日或之前根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在1987年3月1日或之前建成的，

並包括該建築物所附設的只提供予其住客及獲他們邀請的人使用的會所、停車場及康樂活動設施；

佔用人(occupier)指正佔用建築物或建築物的部分的人(不論是以擁有人身分或是根據任何形式的租契或特許佔用)；

非住用用途(non-domestic purposes)就綜合用途建築物而言，指用作住用用途以外的用途；

消防安全指示(fire safety direction)指根據第5條發出的消防安全指示；

消防裝置或設備(fire service installation or equipment)指為——

- (a) 滅火、防火或控制火勢；
- (b) 發出火警警告；
- (c) 提供途徑或方法讓人進入任何處所或地方以滅火、防火或控制火勢；
- (d) 在火警發生時利便自任何處所或地方疏散；或(由2003年第7號第24條增補)
- (e) 在沒有正常動力供應時向作(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應，(由2003年第7號第24條增補)

而製造、使用或為如此使用而設計的任何裝置或設備；(由2003年第7號第24條修訂)

執行當局(enforcement authority)——

- (a) 就綜合用途建築物或住用建築物的規劃、設計和建造而言，指屋宇署署長；及
- (b) 就任何消防裝置或設備而言，指消防處處長；

符合消防安全令(fire safety compliance order)指根據第6條作出的符合消防安全令；

殘疾人士院舍(home for persons with disabilities)指《殘疾人士院舍條例》(第613章)第2條界定的殘疾人士院舍；(由2011年第12號第47條增補)

禁止令(prohibition order)指根據第7條作出的命令；

綜合用途建築物(composite building)指部分是興建作或擬用作住用用途而部分是興建作或擬用作非住用用途的建築物，而——

- (a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在1987年3月1日或之前首次根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的；或

- (b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在1987年3月1日或之前根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在1987年3月1日或之前建成的，

但如某建築物的擬用作非住用用途部分全部由工廠或工業經營、貨倉、倉庫或用作貯存大量物品的地方組成，則該建築物不包括在本定義之內；

擁有人(owner)的涵義與《建築物條例》(第123章)給予該詞的涵義相同；

機械通風系統(mechanical ventilating system)包括空氣調節系統；

獲授權人員(authorized officer)指根據第15條獲授權的公職人員或因該條而被視為獲授權人員的人；

職能(function)包括權力和責任。

- (2) 為本條例的施行，如某建築物或某建築物的某部分無人佔用，其擁有人須被視為其佔用人，而執行當局可就該擁有人行使其可對佔用人行使的任何權力。即使該建築物或該部分後來被佔用，擁有人因該當局根據本款行使權力而負上的法律責任仍須持續。
- (3) 為免生疑問，**非住用用途**(non-domestic purposes)包括用作酒店、旅館、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心或托兒所的用途。(由2011年第12號第47條修訂)

(編輯修訂——2012年第1號編輯修訂紀錄)

5. 可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施

- (1) 如某綜合用途建築物或住用建築物全由一人所擁有，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達該擁有人——

(a) (如屬綜合用途建築物)指示他——

- (i) 就該建築物擬用作非住用用途的部分而言，遵從附表1的全部或任何規定；
- (ii) 就該建築物擬用作住用用途的部分而言，遵從附表2的全部或任何規定；

(b) (如屬住用建築物)指示他遵從附表2的全部或任何規定，

如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的科技後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。

- (2) 如某綜合用途建築物或住用建築物由多於一人所擁有，而各擁有人分別有權獨有佔用其中某指明部分，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達任何該等擁有人，就該建築物中該人獨有佔用的部分或並非由任何該等擁有人獨有佔用的部分——

(a) (如該建築物屬綜合用途建築物)——

- (i) 在該部分是擬用作非住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表1的全部或任何規定；
- (ii) 在該部分是擬用作住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表2的全部或任何規定；

(b) (如該建築物屬住用建築物)指示該擁有人就該部分遵從附表2的全部或任何規定，如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的科技後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。為整合該建築物內由不同擁有人獨有佔用的不同部分的消防裝置及設備，消防安全指示可就該等裝置及設備，指示任何該等擁有人提供相關的接駁或作其他形式的整合。

- (3) 有關的執行當局可將消防安全指示送達綜合用途建築物中擬用作非住用用途部分的佔用人，指示他就該部分遵從附表3的全部或任何規定。

- (4) 消防安全指示須以書面發出，並須指明遵從的限期。該限期須給予有關的建築物的擁有人或佔用人合理的足夠時間，遵從該指示所指明的規定。
- (5) 執行當局可藉類似的通知不時修訂或撤回該當局所發出的消防安全指示。
- (6) 消防安全指示持續有效，直至——
 - (a) 該指示獲遵從達致有關的執行當局滿意的程度為止；
 - (b) 被該當局撤回為止；或
 - (c) 由符合消防安全令取代之止。
- (7) 消防安全指示可由兩個執行當局聯合發出。修訂或撤回按這方式發出的指示須由兩個執行當局聯合進行。
- (8) 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$2,500。
- (9) 第(8)款所提述的合理辯解包括(但並不局限於)：在消防安全指示未獲遵從時，由於任何下述原因，期望有關的擁有人或佔用人遵從該指示是不合理的——
 - (a) 遵從該指示有損害有關的建築物或建築物的部分的結構完整性的危險；或
 - (b) 遵從該指示所需的科技並非合理可得。
- (10) 為幫助有關的執行當局在某一個案中，根據第(1)或(2)款決定是否須指示採用在顧及有關建築物的結構完整性後(以及在顧及可賴以遵從附表1或2中的規定所需的科技後)屬適當的措施，以取代該等規定，以及決定指示採取何種措施(如指示採取措施的話)，該當局須設立由他認為適當的並具備有關專長的人所組成的委員會(在本條中稱為**諮詢委員會**)，以就該等事宜提供意見。
- (11) 只有有關的執行當局可將個案轉介諮詢委員會以徵求諮詢委員會的意見。
- (12) 諮詢委員會在就任何轉介該會的個案提供意見前，可聽取該個案所關乎的建築物的擁有人所作出的申述。
- (13) 如諮詢委員會已提供意見，則有關的執行當局在根據第(1)或(2)款決定是否須指示採用屬適當的措施以取代附表1或2中的規定以及決定指示採取何種措施(如指示採取措施的話)之前，須考慮有關意見。

6. 裁判官可作出符合消防安全令

- (1) 裁判官如裁定某綜合用途建築物的擁有人或佔用人、或某住用建築物的擁有人，因沒有遵從某消防安全指示所指明的規定而犯第5(8)條所訂的罪行，可應有關的執行當局的申請，作出符合消防安全令，指示該擁有人或佔用人遵從所有該規定。
- (2) 符合消防安全令須指明遵從的限期，該限期須給予有關的擁有人或佔用人合理的足夠時間，遵從該命令的規定。
- (3) 凡有符合消防安全令發出，該命令即取代有關的消防安全指示。
- (4) 裁判官在針對某擁有人或佔用人作出符合消防安全令後，可應有關的執行當局或該擁有人或佔用人的申請，撤銷或更改該符合消防安全令。
- (5) 在執行當局根據本條就某擁有人或佔用人提出的申請的聆訊中，該擁有人或佔用人有權作出陳述。
- (6) 當針對某擁有人或佔用人作出的符合消防安全令已根據第(4)款被撤銷，或當有關的執行當局已藉書面通知裁判官書記謂該命令已獲遵從，該命令即告失效。該當局須將該通知書的一份副本送達該擁有人或佔用人。
- (7) 本條所指的申請可由兩個執行當局聯合提出。

- (8) 擁有人或佔用人沒有遵從符合消防安全令，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款，並可就該命令持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$5,000。

12. 建築物的擁有人或佔用人可請求發出符合安全證明書

- (1) 在禁止令生效的任何時間，有關的擁有人或佔用人可藉送達有關的執行當局的書面通知，請求該當局發出證明書，以證明導致作出該禁止令的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從。
- (2) 有關的執行當局在收到根據第(1)款提出的請求後，如信納有關的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從，須在切實可行的範圍內盡快向提出請求的該擁有人或佔用人發出符合安全證明書；如該當局並不信納該情況，則必須拒絕該請求。
- (3) 縱使沒有根據第(1)款提出的請求，如有關的執行當局在任何時間信納導致作出禁止令的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從，亦可向有關的擁有人或佔用人發出符合安全證明書。
- (4) 在發出符合安全證明書後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快向區域法院申請解除有關的禁止令。該申請須附有該符合安全證明書的一份副本。
- (5) 在考慮根據第(4)款提出的申請時，除非區域法院認為有特別理由不解除有關的命令，否則必須解除該命令。
- (6) 在拒絕根據第(1)款提出的請求後，有關的執行當局必須在切實可行的範圍內盡快藉書面通知，將拒絕一事及拒絕的理由告知提出請求的人。

14. 符合消防安全令等在土地註冊處的註冊

- (1) 有關的執行當局可安排將符合消防安全令、經更改的符合消防安全令或禁止令，以註冊摘要的方式在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊註冊。
- (2) 如有——
 - (a) 符合消防安全令或經更改的符合消防安全令根據第(1)款註冊，而其後——
 - (i) 該命令根據第6(4)條被撤銷；或
 - (ii) 有關的執行當局已藉第6(6)條所提述的書面通知，告知裁判官書記謂該命令已獲遵從；或
 - (b) 禁止令根據第(1)款註冊，而其後——
 - (i) 符合安全證明書已根據第12(3)條發出；或
 - (ii) 該禁止令——
 - (A) 根據第12(5)條被解除；或
 - (B) 根據第13(3)條被撤銷，

則有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快(但在任何情況下不得遲於該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除的日期後的一個月)安排將該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除(視屬何情況而定)，以註冊摘要的方式在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊而註冊。

- (3) 如第(1)款所提述的命令是針對已根據《建築物管理條例》(第344章)第8條註冊的法團作出，該命令就根據本條進行的註冊而言，須當作為是針對有關的建築物的每一擁有人個別作出。

16. 獲授權人員進入建築物等的權力及其他權力

- (1) 如獲授權人員合理地相信 ——
- (a) 某建築物是或可能是綜合用途建築物或住用建築物(或某建築物的某部分是或可能是綜合用途建築物或住用建築物的部分)；或
 - (b) 違反本條例的罪行正在或曾在該建築物或該部分發生，
- 可無需持有手令進入和視察該建築物或該部分。
- (2) 獲授權人員亦可無需持有手令進入和視察任何建築物或任何建築物的任何部分，以確定就該建築物或該部分發出或作出的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)是否已獲遵從。
- (3) 如獲授權人員擬根據第(1)或(2)款進入某建築物的任何部分，而 ——
- (a) 該部分是擬用作住用用途的；及
 - (b) 該部分的佔用人有權獨有使用及享用該部分，
- 則除非已就該人員擬進入該部分一事給予該佔用人不少於24小時的書面通知，否則該人員不得如此進入該部分。
- (4) 裁判官如基於經宣誓後而作出的告發信納下述情況已獲證明 ——
- (a) 進入某建築物或某建築物的某部分已被(或合理預期會被)拒絕，或該建築物或該部分無人佔用，又或有關的個案屬緊急；及
 - (b) 獲授權人員有充分的理由進入該建築物或該部分，
- 則可應執行當局的申請發出手令，授權獲授權人員進入該建築物或該部分及為此而使用必需的武力。
- (5) 如獲授權人員按照本條進入無人佔用的建築物或建築物的無人佔用部分，在離開時必須確保該建築物或該部分在防止侵入者方面的有效程度，是一如進入時所處的狀況一樣。
- (6) 根據本條發出的手令的有效期於自其發出起計的1個月屆滿時終止，或進入該建築物或該部分所求的目的已達時終止(兩者以較先者為準)。

19. 關涉管理法人團體的人的罪行

- (1) 如 ——
- (a) 就本條例所訂罪行被定罪的人是一個法人團體(根據《建築物管理條例》(第344章)第8條註冊的法團除外)；及
 - (b) 經證明該罪行是在該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人本身的疏忽的，
- 該董事或該其他人亦屬犯該罪行。
- (2) 如根據《建築物管理條例》(第344章)第8條註冊的法團就本條例所訂罪行被定罪，而該罪行經證明是在與管理該法團有關的人的同意或縱容下犯的，則該人亦犯該罪行。
- (3) 如 ——
- (a) 就本條例所訂罪行被定罪的人是某合夥的成員；及

- (b) 經證明該罪行是在關涉管理該合夥的其他人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於與管理該合夥有關的其他人本身的疏忽的，該其他人亦屬犯該罪行。

20. 政府對某些事宜無須承擔法律責任

- (1) 本條適用的人不會只因沒有執行或履行本條例所授予或委予的職能，而招致承擔損害賠償的法律責任。
- (2) 本條適用於政府、執行當局及所有獲授權人員。

21. 獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任

- (1) 獲授權人員在執行或履行本條例所授予或委予的職能時，如作出或沒有作出任何作為並在當時誠實地相信該作為或不作為是本條例規定或授權的，該人員個人不須對該作為或不作為承擔法律責任。
- (2) 第(1)款並不影響政府可能因獲授權人員作出或沒有作出該款所適用的作為而負的任何法律責任。

23. 如何為施行本條例而送達文件

根據本條例給予或送達某人的文件可藉以下方式給予或送達——

- (a) 如該人並非法人團體，可將該文件——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 以掛號郵遞方式寄往該人通常的居住或營業地方(如不知該地方為何，則寄往該人最後為人所知的居住或營業地方)；或
- (b) 如該人是法人團體，可將該文件——
 - (i) 送往該團體在香港進行業務的任何地方，並將之給予顯然關涉管理該團體的人或顯然受僱於該團體的人；或
 - (ii) 以掛號郵遞方式寄往該團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方。

附表1

[第5(1)、(2)、(10)及(13)及25條]

綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用用途部分遵從的消防安全措施

1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作非住用用途部分遵從的規定如下——

- (a) 提供或改善自動噴灑系統(不論是否與消防處直接聯繫)，以控制火勢蔓延，並鳴響警報；
- (b) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (c) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；
- (d) 提供或改善在公用範圍內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者；
- (e) 如該部分設有機械通風系統而該系統是該建築物的擬用作非住用用途部分的整體組成部分的一部分，並且亦為其他獨立佔用範圍或擬用作非住用用途部分服務，提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散；及
- (f) 須提供或改善符合由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》所指明的規定的其他消防裝置及設備。

(a)至(e)段所指的裝置及設備的詳細規格及規定，於(f)段所述的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。

附表2

[第5(1)、(2)、(10)及(13)及25條]

綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人須遵從的 消防安全措施

1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人遵從的規定如下——

- (a) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (b) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；
及
- (c) 提供或改善在公用範圍內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者。

(a)至(c)段所指的裝置及設備的詳細規格及規定，於由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。

附表3

[第5(3)及25條]

綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人須遵從的消防安全措施

1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第5(3)條可指示綜合用途建築物擬用作非住用用途部分的佔用人遵從的規定如下——

- (a) 在他佔用範圍內須提供或改善緊急照明，以在電力供應停頓時利便該範圍內的疏散工作；
- (b) 如該佔用人所佔用的部分內設有機械通風系統，而該系統並不為該建築物的非住用用途部分中由其他佔用人佔用範圍服務，並且該系統——
 - (i) 每秒鐘可處理超過1立方公尺空氣；或
 - (ii) 在該部分中為超過一個防火間服務，則須提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散。

3. 釋義

(1) 在本條例中，除文意另有所指外——

安老院(home for elderly persons)指《安老院條例》(第459章)第2條界定的安老院；(由2011年第12號第46條增補)

住用(domestic)為**商業建築物**的定義的目的並就任何建築物的部分或整幢建築物而言，指將該部分或該整幢建築物作為供人居住或家居用途之用，但不包括將該部分或該整幢建築物作為酒店、附服務設施寓所、旅館、集體寢室、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心、托兒所或相類機構或場所之用；(由1998年第15號第4條增補。由2011年第12號第46條修訂)

佔用人(occupier)——

- (a) 就任何訂明商業處所而言，指正佔用該處所的人(不論是以擁有人身分而佔用或是根據任何形式的租契或特許而佔用)，尤指——
 - (i) 正在該處所進行或管理任何訂明商業活動的任何人；及
 - (ii) 作為如此佔用該處所的人的代理人而正在控制和管理該處所的任何人；或
- (b) 就任何指明商業建築物而言，指——
 - (i) 正佔用該建築物的人(不論是以擁有人身分而佔用或是根據任何形式的租契或特許而佔用)；或
 - (ii) (如沒有人正佔用該指明商業建築物)該建築物的擁有人；(由1998年第15號第4條代替)

改善消防安全令(fire safety improvement compliance order)指根據第6條作出的改善消防安全令；(由1998年第15號第4條增補)

改善消防安全指示(fire safety improvement direction)指根據第5條發出的改善消防安全指示；(由1998年第15號第4條增補)

指明商業建築物(specified commercial building)指附表4所指明的任何商業建築物，並包括其任何單元或部分；(由1998年第15號第4條增補)

訂明商業活動(prescribed commercial activity)指任何屬附表1所指明種類的活動；

訂明商業處所(prescribed commercial premises)指任何屬第(2)款所指明種類的建築物或其部分；

限制使用令(use restriction order)指任何根據第7條作出的命令；

消防安全指示(fire safety direction)指根據第5條發出的消防安全指示；

消防裝置或設備(fire service installation or equipment)指為以下用途而製造、使用或設計以供使用的任何裝置或設備——

- (a) 滅火、防火或控制火勢；或
- (b) 發出火警警告；或
- (c) 進入任何處所或地方以滅火、防火或控制火勢；或(由2003年第7號第23條修訂)
- (d) 在火警發生時利便自任何處所或地方疏散；或(由2003年第7號第23條增補)
- (e) 在沒有正常動力供應時向作(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應；(由2003年第7號第23條增補)

商場(shopping arcade)包括組成該商場的商店之間的通道和該通道之上的任何天花板；

商業建築物(commercial building)指符合以下說明的任何非住用建築物的整幢建築物——

- (a) 該建築物有由任何數目的單元構成的1層或多於1層樓面(包括地庫或地下停車場在內)，而該建築物是為作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而已建成的或正用作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途，但不包括整幢純粹為作以下用途而已建成或整幢正純粹用作以下用途的任何非住用建築物——
 - (i) 酒店、附服務設施寓所、旅館或相類場所；
 - (ii) 幼稚園、學校、學院、大學或相類教育機構；
 - (iii) 醫院、診療所、醫療中心、康復中心或相類機構；
 - (iv) 停車場；
 - (v) 安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心、托兒所或社會服務中心；(由2011年第12號第46條修訂)
 - (vi) 工廠或工業經營；
 - (vii) 貨倉、倉庫或用作貯存大量物品的地方；
 - (viii) 公用設施建築物或電力站或電力分站；或
 - (ix) 電影院或劇院；並且
- (b) (i) 該建築物的建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批核的；或
- (ii) 該建築物是在1987年3月1日或之前已建成的，而該建築物的建築工程圖則並沒有在1987年3月1日或之前根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批核，

而且不包括部分為作住用或工業用途而已建成或部分正用作住用或工業用途的建築物；(由1998年第15號第4條增補)

執行當局(enforcement authority)——

- (a) 就訂明商業處所或指明商業建築物的規劃、設計和建造而言，指屋宇署署長；及(由1998年第15號第4條修訂)
- (b) 就任何消防裝置或設備而言，指消防處處長；

符合消防安全令(fire safety compliance order)指根據第6條作出的符合消防安全令；

殘疾人士院舍(home for persons with disabilities)指《殘疾人士院舍條例》(第613章)第2條界定的殘疾人士院舍；(由2011年第12號第46條增補)

禁止令(prohibition order)指根據第7A條作出的命令；(由1998年第15號第4條增補)

擁有人(owner)就任何訂明商業處所或指明商業建築物而言，其涵義與《建築物條例》(第123章)中該詞的涵義相同；(由1998年第15號第4條代替)

機械通風系統(mechanical ventilating system)包括任何空氣調節系統；

獲授權人員(authorized officer)指根據第14條獲授權的公職人員或任何因該條而被視為獲授權人員的人；

職能(function)包括權力和責任。

19. 政府對某些事宜無須承擔法律責任

- (1) 本條適用的任何人不會只因沒有執行或履行本條例授予或委予的職能而招致承擔損害賠償的法律責任。
- (2) 本條適用於政府、執行當局及所有獲授權人員。

20. 獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任

- (1) 如任何獲授權人員在執行或履行本條例所授予或委予的職能時作出或沒有作出任何作為，而該人員在作出或沒有作出該作為時誠實地相信該作為或不作為是本條例規定或授權的或是根據本條例規定或授權的，則該獲授權人員無須對該作為或不作為承擔個人法律責任。
- (2) 第(1)款並不影響政府因獲授權人員已作出或沒有作出本款所適用的任何作為而可能有的任何法律責任。

22. 如何為施行本條例而送達文件

根據本條例給予或送達的文件可藉以下方式而給予或送達 ——

- (a) 如有關的人並非法人團體 ——
 - (i) 可藉面交方式將該通知送交該人；或
 - (ii) 可藉致予該人的掛號郵遞信件將該通知送往該人通常的居住或營業地方，如該人的地址並不為人所知，則送往該人最後為人所知的居住或營業地方；或
- (b) 如有關的人是法人團體 ——
 - (i) 可將該通知送往該法人團體在香港進行業務的任何地方，並將該通知給予顯然與管理該法團有關的人或顯然受僱於該法團的人；或
 - (ii) 可藉致予該法人團體的掛號郵遞信件將該通知送往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方。

附表2

[第5(1)及25條]

訂明商業處所擁有人須遵從的消防安全措施

(由1998年第15號第19條代替)

1. 消防裝置及設備的提供

就消防裝置及設備的提供而言，可根據本條例第5(1)條指示訂明商業處所的擁有人須予遵從的規定如下—— (由1998年第15號第19條修訂)

- (a) 須在處所安裝自動噴洒系統；
- (b) 須為該處所安裝的機械通風系統安裝自動停止設施，但僅在該系統是符合以下說明的情況下方須安裝該自動停止設施——
 - (i) 該系統屬該處所所在的建築物整體的部分；及
 - (ii) 該系統亦為位於該建築物內的其他處所服務；
- (c) 就屬商場的訂明商業處所而言，須在該商場內的公用範圍安裝緊急照明，以方便在該處所的電力供應停頓時該處所的疏散工作；
- (d) 須在處所安裝一個或多於一個的手控火警警鐘，以在發生火警時，向佔用人、來訪者及其他人士發出警報；
- (e) 於消防處處長所頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內指明的規定。

附表3

[第5(2)及25條]

訂明商業處所佔用人須遵從的消防安全措施

(由1998年第15號第20條代替)

1. 消防裝置及設備的提供

(1) 就消防裝置及設備而言，可根據本條例第5(2)條指示訂明商業處所的佔用人須予遵從的規定如下—— (由1998年第15號第20條修訂)

(a) 須為該處所安裝的機械通風系統安裝自動停止設施，但僅在該系統並不為該處所所在的建築物內的其他處所服務而該系統是符合以下說明的情況下方須安裝該自動停止設施——

(i) 該系統每秒鐘可處理超過1立方米空氣；或

(ii) 該系統為該處所內超過一個防火間服務；

(b) 就屬商場的處所而言，須在該商場內各獨立佔用範圍內安裝緊急照明，以便利在該處所電力供應停頓時該範圍的疏散工作；

(c) 就並非屬商場的訂明商業處所而言，須在該處所內安裝緊急照明，以便利在該處所的電力供應停頓時該處所的疏散工作；

(d) 處所的樓面面積每100平方米(不足100平方米亦作100平方米計)須至少有一個手提滅火筒。

(2) 第(1)(d)款不適用於裝置有消防喉輦系統的處所。

附表5

[第5條]

指明商業建築物的擁有人須遵從的消防安全措施

可規定任何指明商業建築物的擁有人 ——

- (a) 提供或改善以下的消防裝置及設備 ——
 - (i) 在商業建築物的公用範圍內的緊急照明裝置及設備，以便利一旦電力停頓時疏散該建築物的佔用者；
 - (ii) (如有機械通風系統提供)機械通風系統的自動停止設施，以限制煙霧經通風系統的擴散但只限於該系統是商業建築物的整體組成部分並且是為該建築物的其他獨立佔用範圍或部分服務的情況，才需有此設施；
 - (iii) 手控火警警報系統，以在一旦發生火警時，向建築物的佔用者發出警報；
 - (iv) 作為滅火供水水源的消防栓及喉轆系統；
 - (v) 自動噴灑系統(不論是否與消防處直接聯繫)，以控制火勢蔓延，並鳴響警報；及
 - (vi) 符合消防處處長所頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內指明的規定的消防裝置及設備，

而第(i)至(v)節所指的裝置及設備的詳細規格及規定於消防處處長所頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。消防處處長可規定商業建築物個別單元的擁有人須將他的單元內的消防裝置及設備，與該商業建築物其他部分的消防裝置及設備連結成一整體；

- (b) 確保以下的建造規定獲得符合 ——
 - (i) 就逃生途徑而言 ——
 - (A) 在樓梯的闊度和數目方面作出改善；
 - (B) 以具有足夠耐火結構的分隔牆保護出口路線及樓梯；
 - (C) 改善對房間、樓層、地面樓層的出口通道安排、樓梯的通道、直接距離或途程距離；
 - (D) 提供防火門；
 - (ii) 就為滅火和拯救的用途而設的通道而言 ——
 - (A) 將現存的升降機之中至少一部作出改善以達致消防員升降機的標準；或
 - (B) 安裝一部新的達致消防員升降機的標準的升降機；
 - (iii) 就耐火結構而言 ——
 - (A) 改善外牆的耐火能力，並保護該外牆之中的孔口，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物；
 - (B) 在建築物內不同部分之間提供適合的耐火分隔；
 - (C) 為地庫提供出煙口，

而關乎該等建造規定的設計、結構或裝置的詳細規定，在屋宇署署長所頒布的以下守則中列明——

- (A) 《1996年提供火警逃生途徑守則》；
- (B) 《1996年耐火結構守則》；及
- (C) 《1995年消防和救援進出途徑守則》。

(由1998年第15號第21條增補)

附表6

[第5條]

指明商業建築物的佔用人須遵從的消防安全措施

1. 消防裝置及設備的提供

可規定指明商業建築物的個別單元的佔用人提供以下消防裝置及設備——

- (a) 在商業建築物內的每個獨立佔用範圍內的緊急照明，以利便一旦電力停頓時疏散該範圍的佔用者；
- (b) 機械通風系統的自動停止設施，以限制煙霧經通風系統的擴散，但只在該系統並無為該建築物的其他獨立佔用範圍通風並且是符合以下項目的情況方須安裝該自動停止設施——
 - (i) 該系統每秒鐘可處理超過1立方米的空氣；或
 - (ii) 該系統為該建築物內超過一個防火間通風，

而上述裝置及設備的詳細規格及規定於消防處處長所頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。

建議的影響

對經濟的影響

藉着修訂《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(「《條例》」)推行代辦工程機制和一系列措施，可協助舊式綜合用途及住用建築物(「目標樓宇」)業主提升其樓宇的消防安全水平，從而減少由火警造成的損毀和人命傷亡。考慮到將設立一個明確、客觀和具透明度的機制來揀選目標樓宇進行代辦工程和釐定先後次序，而所有相關的費用和附加費將在工程完成後向業主收回，濫用代辦工程機制的道德風險應該有限。同時，預計建議方案將增加對消防安全改善工程以及相關的保養及維修服務的需求，其程度及其對相關界別的人力供求的影響主要取決於執行當局根據建議機制所進行的代辦工程的實際覆蓋範圍，以及該等工程的實施進度。

對財政及公務員的影響

2. 為推進與目前法例修訂工作有關的措施(例如準備和推行建議的代辦工程機制)、執行《條例》(包括對不遵從《條例》要求的人士加強檢控)，以及其他相關措施(例如透過屋宇署的社工支援服務隊及「消防處樓宇改善支援中心」向目標樓宇業主提供協助)。為執行上述工作，消防處和屋宇署已分別獲批 1,020 萬元經常撥款，包括開設 11 個非首長級常額職位；以及 450 萬元經常撥款和 7,780 萬元有時限撥款(為期五年，由 2024-25 至 2028-29 年度)，包括開設一個非首長級常額職位和聘用合約僱員。

3. 至於建議的消防安全代辦工程機制，我們會按既定機制開立暫支帳目，相關的墊付款項將記在該暫支帳目，並將可以收回。這是由於我們會參考屋宇署在《建築物條例》(第 123 章)下現行收回費用的機制(其中包括如業主未有準時按繳款通知書付清費用，執行當局獲賦權在土地註冊處註冊向業主發出的欠帳證明書，對物業的業權構成法定押記，而未付清的款項可向該物業繼後的業主收回)，並對《條例》作出所需的修訂，以賦權執行當局在工程完成後向相關業主收回費用。

4. 另外，我們會繼續推進「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)。我們會容許運用「消防資助計劃」(現有核准承擔額為 55 億元)資助符合資格的業主支付代辦工程的部分費用。我們會監察及適時檢討是否有需要進一步向「消防資助計劃」注資，並在有需要時據理根據既定機制申請所需資源。

對可持續發展的影響

5. 實施我們的建議可以幫助解決部分業主在協調為符合法定要求而進行的消防安全改善工程時所面對的困難(例如業主之間的協調和統籌)。這樣有助提升目標樓宇的消防安全水平，從而為樓宇的業主和佔用人締造更安全的環境，長遠達至政府的政策目標。